Die Ursachen der Verteuerung des städtischen Bodens

nachgewiesen an London und Berlin.

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Doktorwürde der hohen philosophischen Fakultät der Friedrich-Alexanders-Universität zu Erlangen

ACAD.
LUGD.BAT.
BIBL.

vorgelegt von

Hugo Kownatzki
aus Tilsit.

Tag der mündlichen Prüfung: 19. Juli 1905.

Borna-Leipzig
Buchdruckerei Robert Noske
1905.

174

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41549826_0085

Man hat über die Ursachen der Wohnungsnot zu teilweise recht verschiedenen Schlüssen führende Untersuchungen angestellt. Es ist eine umfangreiche Literatur entstanden und Kongresse haben stattgefunden, ohne daß man zu einer allgemeinen Einigung über die einschlägigen Fragen gekommen wäre.

Im Vordergrund der Kongreßverhandlungen und theoretischen Untersuchungen standen und stehen noch technische, finanzielle und baupolitische Fragen, nicht überall wird jedoch genügend hervorgehoben, daß zunächst die Steigerung der Grundstückspreise als volkswirtschaftliche Kategorie absolut berechtigt und höchstens der ohne individuelle Arbeit entstehende Wertzuwachs, soweit er wirtschaftlich nicht zu rechtfertigen ist, zu bekämpfen wäre.

Die Fachliteratur weist wohl eine Reihe von tiefgehenden Erwägungen auf, aber man findet selten bei einem und demselben Autor eine umfassende Würdigung des ganzen Problems. Die meisten vertreten einen Standpunkt, der in schroffem Gegensatz zu andern steht, während doch im Grunde genommen alle Autoren bis zu einem gewissen Grade im Recht sind.

Die Untersuchungen über die Ursachen der Wohnungsnot zeigen die Eigentümlichkeit, daß sie meistens nur auf einen der Hauptgründe der Verteuerung des Bodens hinauslaufen und diesem ausschließlich die problembildende Kraft zuweisen, während doch in Wirklichkeit mehrere Ursachen bei der Verteuerung des Bodens und demnach auch der Wohnungen in Betracht kommen.

Ich beabsichtige hier eine Zusammenstellung und Würdigung der einzelnen Ursachen zu geben, wobei ich der Reihe nach untersuche, welchen Anteil

A. der Bevölkerungszuwachs,
B. die Bodenpolitik,
   1. die staatlich-rechtliche,
   2. die kommunale,
C. die Verkehrsorganisation,
D. die Steuerpolitik,
E. die Spekulation,
F. die Baukosten,
G. die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

an der Verteuerung des Grund und Bodens oder der Mieten haben.

Eine Wohnungsnot für bestimmte Klassen, deren Einkommensverhältnisse nicht in gleicher Weise wie die der übrigen Berufszweige oder wenigstens nicht gleichzeitig wachsen, wird es immer geben, denn die sozial-wirtschaftliche Organisation eines jeden Volkes ist fortwährenden Umgestaltungen ausgesetzt. Die Besitz- und Erwerbsverhältnisse lassen sich nicht einer strengen Gesetzmäßigkeit unterwerfen. Die Volkswirtschaftspolitik wird sich um das Fluktuieren dieser Besitz- und Erwerbsverhältnisse aber dann zu kümmern haben, wenn ein Schaden für die ganze Bevölkerung zu entstehen droht. Dies ist der Fall bei der Wohnungsfrage.

A. Die Untersuchungen über die moderne Wohnungsnot in den Großstädten zeigen, daß dieselbe infolge des Entstehens der Großindustrie und infolgedessen der rapiden Zunahme der städtischen Bevölkerung Massencharakter annehmen kann. Da

von den Wohnungsverhältnissen das Wohl des Volkes in mancher Beziehung abhängig ist (hygienisch und moralisch), so erwächst auch für die Volkswirtschaftspolitik hier die Aufgabe, mit der Lösung dieses Problems sich zu beschäftigen.

Werfen wir einen Blick auf die Bevölkerungszunahme des letzten Jahrhunderts, weil dieser Umstand die Grundlage für die Verschärfung der Wohnungsnot gebildet hat.

Anfangs des vorigen Jahrhunderts konnte der Anteil der Städte an der Gesamtbevölkerungsziffer auf etwa ein Viertel angenommen werden, heute leben in Deutschland etwa die Hälfte, in England zwei Drittel aller Einwohner in den Städten, d. h. in Orten mit über 2000 Einwohnern. England hatte 1801 9 Millionen Einwohner, wovon ein Drittel in den Städten wohnte, heute 29, wovon 21 Millionen in den Städten wohnen (Jäger, Wohnungsfrage Bd. 1 S. 77).

Die Verschiebung des Schwerpunktes der deutschen Volkswirtschaft zur Industrie hat hier bewirkt, daß die gewaltige Bevölkerungszunahme des Reiches seit den letzten 30 Jahren fast ausschließlich auf die Städte entfällt, unter denen die Großstädte mit über 100 000 Einwohnern den größten Anteil hatten. Die Bevölkerung stieg 1871—90 um 20 %, die der Städte um das Doppelte. Bei Begründung des Reichs gab es 8 Städte mit über 100 000 Einwohnern, d. h. 5 % der Bevölkerung, 1900 33 solcher Städte mit 16 % der Gesamtbevölkerung.

Das Wachstum der Stadt Berlin nach den künstlichen Ansiedlungen von Ausländern und der Baupolitik der preußischen Fürsten bis zum Anfang des 19. Jahrhunderts ist wesentlich durch die Agrarreform und die Umwandlung des Bodenbesitzes in die moderne Form des freien Eigentums, die allmählich (etwa von 1850 bis 1866) die großen und kleinen Bauern an den Grenzen der Stadt zu freien Besitzern machte, beeinflußt worden. Sie führte zwar zu Erweiterungen des Weichbildes und zur Entstehung der Vororte, aber ohne das irgend eine bestimmte Bodenpolitik der Gemeinde Berlin selbst in Verbindung mit diesen Erscheinungen erkennbar wird. Die Spekulation wurde fast allein die Trägerin der Stadterweiterung und der Vorortbildung und hat so eine zeitgemäße und darum dauernde Entwicklungsarbeit geleistet, wenn sie auch Anfang der siebziger Jahre den Fortschritt überschätzt und auch später wiederholt Rückschläge erfahren hat. Auf die Vororte entfiel von 1870—90 mit einigen Schwankungen etwa ein Viertel des Gesamtbevölkerungszuwachses, die neue Bauordnung von 1887 aber und die zu Anfang der achtziger Jahre fertig gestellte Stadtbahn bewirkten dann eine gewaltige Steigerung des Lokal- und Vorortverkehrs, sodaß in der Periode von 1890—95 von der Gesamtvermehrung der Bevölkerung Groß-Berlins 64 % auf die Vororte entfiel (Bd. 94 Vereins für Sozialpolitik S. 162).

Am Ende der Regierung Friedrichs des Großen hatte die Einwohnerzahl Berlins etwa 150 000 Köpfe betragen, wovon im Durchschnitt etwa 16,3 auf ein Wohngebäude entfielen, Ende 1898 kamen durchschnittlich 74 Köpfe auf ein Grundstück bei 1 800 000 Einwohnern und 24 345 Gebäuden. Diese Zahlen geben jedoch nur ein ganz ungefähres Bild wegen der Verschiedenheit der Häusergrößen zu den angegebenen Zeiten.

Die Zunahme der Besiedelungsdichtigkeit seit 1871 für Berlin, den Bestand in diesem Jahre gleich 100 gesetzt, hat Professor Pohle, Frankfurt a. M. im Bericht über den I. allg. Deutschen Wohnungskongreß 1904 S. 53 bei Beibehaltung der gleichen Gemarkungsfläche wie folgt illustriert:

Für 1880 mit der Quote 135,5, für 1890 mit 190,2, für 1900 mit 226,0. Die Bevölkerungsdichtigkeit auf den Hektar betrug nach dem Umfang von 1871

139,5 für 1900 314,9; in den von 1871—1900 einverleibten Teilen stieg sie noch schneller, nämlich von 2,81 pro Hektar 1871 auf 57,9 im Jahre 1900, wobei zu berücksichtigen ist, daß die Zahl 2,81 darauf hinweist, daß in diesen Teilen noch sehr wenig überhaupt bebaut war. Daß die zunehmende Besiedlungsdichtigkeit nach der Richtung steigender Wohndichtigkeit für die ärmere Bevölkerung in den Großstädten wirke, ist keine allgemeine Regel. Für London allerdings ist diese Annahme auf das deutlichste dadurch in die Erscheinung getreten, daß die ärmere Bevölkerung in den Quartieren der inneren Stadt immer mehr zusammengedrängt wurde, je mehr Gebiet für gewerbliche Zwecke, öffentliche Gebäude, Hotels usw. in Anspruch genommen wurde, weil diese Bevölkerung teils die Mittel nicht besitzt, in den Außengebieten zu wohnen, teils die Arbeitsgelegenheit sie in die Nähe der Docks und Lagerhäuser festhält. Zwar steht fest, daß die Durchschnitts-Einwohnerzahl eines Grundstücks auch in Berlin von 50 im Jahre 1864 auf 76,9 im Jahre 1900 gestiegen ist, wenn man jedoch die Zahl der Haushaltungen in folgender Tabelle mit in Berücksichtigung zieht, so ergibt sich, daß auch die Wohnungszahl pro Gebäude zugenommen hat, sodaß eine größere Wohndichtigkeit nicht ohne weiteres nachweisbar ist. Von je 1000 bewohnten Grundstücken hatten nämlich Haushaltungen in Berlin:

	1—5	6—10	11—12	über 20
1861	335	301	292	72
1880	215	223	346	216
1900	144	151	315	390

Die Tabellen von Lindemann (Bd. 94 S. 278 und 282 des Vereins für Sozialpolitik) über die Grundstücke nach der Zahl der Haushaltungen und Bewohner von 1875 bis 1895 weisen ebenfalls keine dichtere Belegung nach und die Zahl der auf eine Haushaltung entfallenden Personen hat sich ziemlich stabil auf ungefähr 4 erhalten.

Die Zahl der übervölkerten Wohnungen mit ein und zwei heizbaren Zimmern hat sich jedenfalls seit 1875 allmählich, aber ständig, vermindert und zwar von den auf 1000 einzimmerige Wohnungen kommenden 195,5 im Jahre 1875 auf 119,8 im Jahre 1900, von den auf 1000 zweizimmerige Wohnungen kommenden 20,7 im Jahre 1875 auf 9,6 im Jahre 1900. Die Mieten sind nun nicht analog, sondern das Zuwachsverhältnis der Bevölkerung weit überholend gestiegen.

Eberstadt (Städtische Bodenfragen 1894 S. 52) hat die Berliner Entwicklung in folgender Tabelle zusammengestellt. (Die Hypothekenlasten und Feuerkassenbeträge sind fortgelassen.)

Jahr	Bevölkerung am 1. Dezember des Jahres	5 jähr. Zunahme in %	Zahl der Wohnungen	5 jähr. Zunahme in %	Mietsertragswerte für das folgende Etatsjahr	5 jähr. Zunahme in %	Gezahlte Miete pro Kopf der Bevölkerung
1870	774 503	—	166 144	—	1 456 498 584	—	103,—
1875	966 858	24,83	219 910	32,25	2 901 437 440	105,8	163,4
1880	1 112 330	16,—	279 187	27,—	3 001 092 444	2,75	143,8
1885	1 315 287	17,23	310 673	11,30	3 530 643 000	17,65	146,—
1890	1 578 794	20,03	380 966	22,60	4 826 931 000	36,45	165,—

Er will nun daraus, daß nach den Tabellen die Wohnungsproduktion dem Bevölkerungszuwachs von 5 zu 5 Jahren einigermaßen zusammenhängend gefolgt ist,

die Mieten aber schneller gestiegen sind, folgern, daß von einem Mangel an Wohnungen für die zuströmende Bevölkerung als Ursache der Mietsverteuerung nicht die Rede sein kann. Es scheint aber nicht richtig zu sein, daraus daß der Prozentsatz der Zunahme der Wohnungszahlen demjenigen der wachsenden Bevölkerung entspricht ohne weiteres zu schließen, daß das Wachstum der Bevölkerung bei der Preissteigerung der Mieten nicht mitwirke. Von der in der Tabelle erscheinenden Wohnungszunahme entfällt ein Teil nicht auf Neubauten für den Zuzug der Industriearbeiter, sondern auf bessere Versorgung der ebenfalls zunehmenden besser situierten Bevölkerung und allgemein auf die Befriedigung der gesteigerten Ansprüche an Räumlichkeiten und Komfort, und erst eine vergleichende Darstellung der Zunahme der Wohnungen, verteilt auf die Bevölkerung nach Vermögensklassen oder nach dem Verhältnis zwischen Einkommen und Miete, könnte ein Bild davon geben, inwieweit der Bedarf für die einzelnen Klassen gedeckt worden ist und in welcher Weise die zunehmende Bevölkerung sich Konkurrenz machend und Kaufkraft bildend bezgl. der Mietspreise wirkt. Eine solche Statistik gibt es zwar für Berlin nicht, einen Anhalt aber für die hier aufgestellte Behauptung, daß dies Wachstum der Bevölkerung mietssteigernd wirkt, kann man in den Tabellen von Lindemann a. a. O. S. 290 ff. finden, in denen die Bevölkerung nach der Zahl der nach heizbaren Zimmern klassifizierten Wohnungen 1875—95 geordnet ist. Verschärft wird diese Konkurrenz für die in Industrie und Gewerbe beschäftigten Familien gerade bei günstiger industrieller Entwicklung und starkem Zuzug dadurch, daß erfahrungsgemäß die Bautätigkeit in diesen Zeiten zu stocken pflegt, weil die Baumaterialien hoch im Preise stehen, Arbeitskräfte teuer sind oder fehlen, das Kapital schwerer für Bauzwecke zu beschaffen ist, während in den Depressionsperioden dann nachhinkend die Wohnungsproduktion zunimmt bei billigeren Terrains, Materialpreisen und Löhnen (vgl. Dr. Pohles Vortrag auf dem 1. deutschen Wohnungskongreß 1904, Bericht S. 163 ff.).

Für Berlin glaube ich im Vorstehenden nachgewiesen zu haben, daß in dem Anwachsen der Bevölkerung nicht nur eine Vorbedingung für die Bodenpreis-Steigerung zu erblicken, sondern ein direkter Teuerungsfaktor enthalten ist, dessen Wirkung sich je nach der Verteilung auf das Stadtgebiet besonders stark und sprungweise oder erst allmählich fühlbar macht.

Das Gleiche muß von London behauptet werden, obschon für die Mittelklassen die Wohnungsfrage dort nicht die allgemeine Bedeutung wie in Berlin erlangt zu haben scheint, weil in London mehr Hand in Hand mit den Mieten oder Pachten die Löhne und Gehälter (außer für die ungelernten Arbeiterklassen) gestiegen sind und die Wechselwirkung zwischen Mietspreisen und Leistungsfähigkeit der Mieter eine engere als in Berlin gewesen ist. London geht, vermöge der früheren gewerblichen Entwicklung in England etwa um 20—25 Jahre den analogen Erscheinungen Berlins voraus, und unterscheidet sich schon als Hafenstadt mit gewaltigem Ueberseehandel wesentlich in seinen großstädtischen Formen von der Industrie-Binnenstadt Berlin, so auch bezüglich der Bodenpreisbildung. Von diesem Gesichtspunkt werden wir uns in den folgenden Berichten über die dortige Bodenverteuerung dauernd leiten lassen müssen.

Die Bevölkerung Londons um 1700 bestand nach William Petty aus bereits 696 000, nach den Mortalitätstabellen aus ca. 530 000 Einwohnern (bei letzterer Schätzung wurden $5\,^1/_2$ Personen pro Gebäude angenommen). Der Anteil des Wachstums der Londoner Bevölkerung an derjenigen von ganz England wird an folgender Tabelle illustriert, (die Zahlen vor 1801 sind geschätzt):

	1600	1700	1750	1801	1821	1841
Londoner Einwohner:	180 000	550 000	600 000	864 035	1 227 590	1 872 590
% der Einwohner Englands:	3,27	9,16	6,16	9,72	10,23	11,78

1851	1861	1871	1881	1891	1901
2 362 236	2 803 989	3 254 260	3 814 571	4 308 317	4 536 541
13,8	13,97	14,33	14,69	anderes Areal seit 1899	

Es ist nötig, auf die Bevölkerungsbewegung des seit 1899 (Konstituierung der County of London) 74 835 acres großen Bezirks der 28 Metropolitan Districts, aus welchen das Areal von London sich zusammensetzt, (wobei zweckmäßig eine Karte von London benutzt wird), einzugehen, damit die späteren Ausführungen nicht unklar zu bleiben Gefahr laufen.

Der ungeheure Zuwachs der County of London von ca. $1^1/_2$ Millionen Menschen im Jahre 1831 auf $4^1/_2$ Millionen im Jahre 1901 ist den Außendistrikten zu gute gekommen, während die inneren Stadtteile an Bevölkerung verloren haben. Die Bevölkerung der City z. B. betrug 1801=128 129 im Jahre 1851=127 819 Einwohner, seither ist die Bewohnerzahl ständig zurückgegangen

1861	auf	112 063	Personen	in	13 298	bewohnten Häusern
1871	„	74 897	„	„	9 305	„ „
1881	„	50 526	„	„	6 493	„ „
1891	„	26 923	„	„	3 865	„ „

Unbewohnte Häuser gab es 1901 6199, wovon 166 im Neubau befindliche (wohl ausschließlich für Geschäftszwecke). Dagegen wird die Ziffer der am Tage in der City angestellten oder beschäftigten Bevölkerung 1881 auf 261 061 angegeben, die heutige Verkehrsziffer am Tage wird auf eine halbe Million geschätzt.

Die Abnahme in den andern inneren Distrikten ging in der Zeit von 1851 bis 1896 wie folgt vor sich:

Im Distrikt	Holborn	von	47 000	auf	31 000
„ „	St. Giles's	„	54 000	„	38 000
„ „	St. James's	„	36 000	„	23 000
„ „	St. Martin's	„	25 000	„	13 000
„ „	St. Marylebone	„	158 000	„	141 000
„ „	Strand	„	44 000	„	24 000
„ „	Westminster	„	65 000	„	53 000

Dagegen wuchs die Bevölkerung in der gleichen Zeit in den meisten Außendistrikten ganz enorm, nämlich in der gleichen Zeit von 1851—1896:

Im Distrikt	Battersea	von	11 000	auf	165 000
„ „	Camberwell	„	55 000	„	253 000
„ „	Fulham	„	12 000	„	144 000
„ „	Greenwich	„	67 000	„	176 000
„ „	Hackney	„	54 000	„	213 000
„ „	Hammersmith	„	18 000	„	104 000
„ „	Hampstead	„	12 000	„	75 000
„ „	Islington	„	95 000	„	337 000
„ „	Kensington	„	44 000	„	170 000
„ „	Lambeth	„	139 000	„	295 000
„ „	Lewisham	„	16 000	„	270 000

Die Zahlen stammen aus dem Bericht John Wolfe Barry's 1898 vor der Errichtung der Metropolitan Districts. (Journal Soc. of Arts Bd. 17 S. 10.)

Die Bevölkerungsdichtigkeit hatte von 1861—81 zugenommen, sie war in greater London von 7 auf 11 Personen pro acre in den Parliamentary Distrikts von 58 auf 75 Personen pro acre gestiegen, die prozentuale Bevölkerungszunahme und Gebäudeproduktion hat analog der vorhergegebenen Berliner Tabelle Professors Eberstadt auch in London im Einklang gestanden. Diese Behauptungen erhellen aus folgender Tabelle, die aus der Encyclopaedia Britannica herausgezogen ist:

	Areal acres	1861		1871		1881	
		Bewohnte Gebäude	Einwohner	Bewohnte Gebäude	Einwohner	Bewohnte Gebäude	Einwohner
Im Polizeibezirk greater London	441.587	434 530	3 222 720	528 794	3 885 640	645 818	4 764 302
In den Parliamentary-Districts	45.841	334 318	2 640 253	381 955	3 020 870	432 984	3 452 350

In den neugeformten Metropolitan Districts mit einem Areal von 74 835 acres wuchs die Bevölkerung von 3814571 im Jahre 1881 auf 4308317 Einwohner im Jahre 1891 und 9536541 im Jahre 1901 mit in diesem Jahre 571 768 bewohnten Gebäuden, 40069 unbewohnten, 4624 im Bau befindlichen. Es war also die Siedlungsdichtigkeit pro acre seit 1881 von 51 auf 60, 6 im Jahre 1901 gestiegen. Bemerkenswert ist noch, daß die Anzahl der in London seßhaft gewordenen Ausländer 1891 = 95063 betrug, 1901 = 135377.

An einer Bodenpreisstatistik fehlt es für London eigentlich gänzlich. Dies liegt zunächst daran, daß die Besitzverhältnisse fast unkontrollierbar sind, da das einschlägige Material in den Bureaus der Anwälte der Parteien aufbewahrt liegt, eine Umsatzsteuer nach dem Verkehrswert nicht erhoben wird und ein allgemein obligatorisches Grundbuch noch nicht existiert.

Die Berechnung der Bodenpreise nach der Gebäudesteuer wird deshalb nicht genau sein, weil diese Steuer (rate) nicht für alle Distrikte einheitlich geordnet ist und für Gebäude mit Maschinen, Warenhäuser, Restaurants (licensed building), ferner Häuser mit Aufzügen und gewissen andern Aufwendungen von dem Rohertrag durch besondere Abzüge und Zuschläge berechnet wird, was Schwankungen der Abzüge von 16 bis zu 45 % des Rohertrages verursacht. Ich habe daher nur die Bewertungen des Grund und Bodens einiger öffentlicher Gebäude zur Veranschaulichung der Bodenpreissteigerung seit 1891 aus dem Bericht der Assessment Conference der County of London 1904 verwenden können. Diese öffentlichen Gebäude unterliegen nicht der Besteuerung, es werden nur freiwillige „Contributions" von den einzelnen Behörden gezahlt und die Preisangaben sind auch deshalb von allgemeinem Wert, weil sie die Bodenbewertungen in den einzelnen Stadtteilen und Spezialgegenden im Durchschnitt wohl richtig wiedergeben:

	Areal Quadratfuß engl.	Wert 1891	Wert 1896	Wert 1901	1903/4	
					Wert	Wert per Quadratfuß engl.
City of London		£	£	£	£	Shill. Pence
General Post office . . .	194 275	13 317	17 623	38 780	38 780	3 11.90
Custom House	98 050	5 224	5 224	8 100	8 100	1 7.83

	Areal Quadratfuß engl.	Wert 1891	Wert 1896	Wert 1901	1903/4 Wert	1903/4 Wert per Quadratfuß engl.	
		£	£	£	£	Shill.	Pence
City of Westminster.							
Record office	100 720	4 678	10 550	11 667	12 517	2	5.79
Law Courts	235 200	12 930	12 930	40 375	40 375	3	5.19
Chelsea Barracks	571 600	3 400	4 359	4 709	4 709	—	1.97
War office	55 770	5 003	5 003	10 076	10 076	3	7.36
New Scotland Yard . . .	44 950	neu	5 000	10 000	7 000	3	1.37
Knights Bridge Barracks .	155 022	3 750	6 667	10 000	7 333	0	10.61
Houses of Parliament . .	421 400	2 730	7 392	52 800	40 000	1	10.78
Stationery office	43 700	1 100	2 000	3 000	2 750	1	3.10
St. George Barracks . . .	56 700	800	1 700	2 091	2 091	0	7.20
Borough of Bermondsey.							
Parcels depot (post office) .	19 521	667	834	1 036	1 036	1	0.73
Borough of Bethnal Green.							
Museum	85 800	273	550	800	800	0	2.23
Borough of Chelsea.							
Royal Hospital	782 800	4 184	5 266	5 266	5 266	0	1.61
Borough of Deptford.							
Royal Victoria Naval Yard .	1 525 552	8 913	8 828	15 000	15 000	0	2.35
Finsbury.							
Parcels post depot . . .	402 550	—	5 500	8 242	11 125	0	6.63
Greenwich.							
Naval schools	1 637 856	8 500	8 500	13 470	13 470	0	1.36
Hammersmith.							
Wornwood-Scrubs Prison .	829 992	2 030	2 870	3 358	3 358	0	0.79
Holborn.							
Patent office	35 800	800	3 976	3 334	4 167	2	3.93

Nach Aldridge ist die Grundrente in London im Gesamtdurchschnitt um etwa 30% von 1875—1900 gestiegen, doch bleibt dies wohl nur eine sehr allgemeine Schätzung; es scheint mir wichtiger, zu betonen, wie die moderne Bodenwertbewegung in London entstand, zunächst daß sie schon in den 40er Jahren eingesetzt hat und daß die Bevölkerung bereits damals die Innenstadt allmählich verließ.

Die analoge Erscheinung finden wir auch bei Berlin, allerdings in einer späteren Zeit, wie aus der Verteilung des Zuwachses der Bevölkerung mit 64% auf die Vororte in der Periode 1890—96 zu ersehen ist, und es ist anzunehmen, daß sich diese Bewegung für die Folge auch hier immer weiter entwickeln wird. Die sanitären Zustände lassen trotz aller Polizeimaßregeln in einigen dunkeln Gegenden Berlins gewiß noch viel zu wünschen übrig, sie scheinen indes einen Vergleich mit den Zuständen in London durchaus vertragen zu können.

1841 entstand die erste städtische Baugesellschaft Londons, die „Metropolitan Association for improving the dwelling of the industrious classes“ mit rein humanitärer Tendenz. Diese und die durch Robert Peel eingesetzte Kommission zur Untersuchung der Arbeiterwohnungen (1844) gaben den ersten Anstoß zu einer Reihe von Gesetzen seit 1851, die aber unzusammenhängend und mangelhaft organisiert keine durchgreifenden sondern nur einzeln oder lokal wirkende Abhilfen schaffen konnten. Dr. Jäger berichtet im ersten Band der „Wohnungsfrage“ S. 119 ff.

über das Elend des Volkes und gibt die Erklärungen des Lord Shaftesbury im Parlament über die „Schweinställe als Arbeiterwohnungen" und die Fortschaffung des Unrats beim Umbau von 13 alten Häusern in Wildcourt, Drury Lane, London wieder. Die Zählung in London ergab dann auch noch für 1890, daß 829 765 Personen in überfüllten Gelassen wohnen mußten, Aldridge gibt für das Jahr 1902 900 000 an, d. h. ein Fünftel der Gesamtbevölkerung und berechnet, daß nach den Census returns 386 489 Personen in einzimmrigen Wohnungen bei einer Belegungsdichtigkeit von zum Teil 8, 10 und 12 Personen pro Zimmer hausten.

Vergleichen wir damit die Angaben über Berlin, so finden wir, daß 1880 von 198 640 Wohnungen 22 890 überfüllt waren. Für überfüllt galten hier einzelne Wohnräume, die mit mehr als zwei Personen belegt waren. Bezüglich der Belegungsdichtigkeit der Häuser im allgemeinen lassen sich Vergleiche wegen der verschiedenen Bauart nicht ohne weiteres ziehen, dagegen kann man die Bevölkerungsdichtigkeit auf die Gesamtfläche, die für Berlin im Jahre 1900 mit 314 Personen pro Hektar angegeben ist, vergleichen mit den 60,6 pro acre in den Metropolitan-Districts im Jahre 1901. Umgerechnet sind 60,6 Personen pro acre = 187,5 pro Hektar. Dies sieht für Berlin sehr ungünstig aus. Man muß aber die Größe des Weichbildgebiets mit in Betracht ziehen, daß für Berlin 64 qkm bei 2 Millionen Einwohner, für London 74835 acres oder 299 qkm (den Hektar rund zu $2^1/_2$ acres gerechnet) bei $4^1/_2$ Millionen Einwohnern groß ist. Daraus ergibt sich zunächst, daß London günstiger bzgl. der Stadterweiterungen dasteht, was Berlin durch umfassende Eingemeindung allmählich nachzuholen sucht.

Von der Art der Wohndichtigkeit Londons kann man sich ein Bild machen, wenn man im Jahresbericht der Grafschaft London von 1901/02 S. 40 liest, daß in den neu errichteten Arbeiter-Wohnhäusern in den sanierten Vierteln die Belegungsdichtigkeit pro Raum 1,45 Personen durchschnittlich ausmacht, während die Totalbevölkerung in diesen Vierteln ständig abnimmt.

B. I. Damit kommen wir in das Gebiet der Wirkungen, die die Bodenpolitik auf die Wohnverhältnisse und Bodenpreise ausübt. Zu richtiger Würdigung der durch sie veranlaßten Zustände wollen wir zunächst die rechtliche Besitzform und eine mögliche Beeinflussung der Preise durch dieselbe in Erwägung ziehen.

Die rechtliche Form des Bodenbesitzes in Deutschland hat jetzt in Stadt und Land nichts mehr von den einschränkenden feudal-rechtlichen Formen früherer Zeiten behalten. Die Sicherung der Übertragbarkeit der Grundstücke ist durch eine Regelung des Grundbuchwesens (für Preußen seit 1872) im Anschluß an die Bodenkatastrierung in mustergültiger Form erfolgt, und Hand in Hand damit ging die Organisation des Hypothekenwesens zur Sicherung des Grundkredits. Die Leichtigkeit der Besitzübertragung scheint ohne weiteres eher ein Moment erleichterter Bereitstellung des Bodens für Bauzwecke zu bedeuten als einen Verteuerungsfaktor. Die Mobilisierung des großstädtischen Bodens zu Bauzwecken ist vorzüglich durch die bestehende Organisation des Hypothekenwesens angeregt worden, und wenn dies auch gleichzeitig ein Hauptstützpunkt für die Spekulation bedeutete und bei regem Grundstückshandel zeitweilig die Preise nach oben beeinflussen konnte, so ist doch nicht zu bezweifeln, daß bei dem anwachsenden Bedarf der Großstädte an Gebäuden ein weniger mobiles Grundbesitz- und Hypothekenwesen die Preise eher noch mehr gesteigert haben müßte.

Rudolph Eberstadts Schlüsse aus den Erhebungen des statistischen Amts über die Besitzdauer bei 21 067 Berliner Grundstücken im Jahre 1890[1]) lassen zwar

[1]) Städtische Bodenfragen 1894 S. 63 ff.

die Möglichkeit des leichten Besitzwechsels in ungünstigem Lichte erscheinen, aber ohne Kritik an der statistischen Methode zu üben, welche die Zahl der in den Grundstücken enthaltenen Wohnungen statt der Häuser selbst in Betracht zog, braucht man nicht so sehr über das Resultat erstaunt zu sein, das darin gipfelt, daß 52 % aller Wohnungen erst seit 1886 im Besitz des Hauseigentümers von 1890 waren. Das statistische Jahrbuch der Stadt Berlin XVI XVII S. 228 setzt selbst hinzu, daß die eigentlichen Mietskasernen den Eigentümer am schnellsten wechseln; daraus folgt, daß die ermittelte Wohnungsanzahl von 52 % nicht etwa 52 % der in die Untersuchung einbezogenen Gebäude entspricht, daß vielmehr die Quote geringer ausfallen muß und daß ferner diese Angaben nicht geeignet sind, ein Bild von den verteuernden Folgen leichten Besitzwechsels zu geben, weil die Neubauten von vier Jahren einbegriffen sind und diese nicht gut zur Illustration der für die Wohnbedürfnisse schädlichen Besitzwechsel-Wirkungen dienen können.

Für Berlin kommen weitere rechtliche Besitzformen vorläufig nicht in Betracht und die Anwendung des Erbbaurechts auf modern deutsche Verhältnisse in den Großstädten bietet noch nicht genügend Anhalt für die Beurteilung seiner Wirkung. Daß die städtische Bodenleihe bei steigender Nachfrage mitteuert, sehen wir an London und es wird nicht behauptet werden, daß die Zuwachsrente durch das Erbbaurecht in irgend einer Form der Spekulation ganz vorzuenthalten sein wird. Bisher hat das Großkapital jedenfalls auf allen Gebieten und unter fast allen modernen Rechtsformen immer noch mehr geleistet und größere Erfolge für sich und für die Kulturentwicklung erzielt als öffentliche oder genossenschaftliche Betätigung, so daß ohne kapitalistische Beteiligung, ohne eine großartige Kreditorganisation die Vorbedingungen für eine durchgreifende Einführung fehlen werden.

In London ist das Erbbaurecht sogar der Träger der Bauspekulation (allerdings auch der Bautätigkeit) und es ist dort umgekehrt zu den Berliner Bestrebungen die Tendenz vorhanden, möglichst Leasehold (erbbaurechtlichen Besitz) in Freehold (freien Besitz) zu verwandeln; dies sind die beiden Besitzformen, die für London hauptsächlich in Betracht kommen. Die englische Gesetzgebung hat auch zur Förderung dieser Umwandlung (enfranchisement) bereits erhebliche Erleichterungen geschaffen, zunächst durch die „Copyholds Act 1894“ und Einsetzung eines besonderen „Board“ (Körperschaft) zur Schlichtung von Meinungsverschiedenheiten zwischen „Landlord“ (Verpächter) und „Copyholder“ (Pächter) in einem Schätzungsverfahren und ferner durch die Einrichtung eines Grundbuchs. Dies ist für einige Counties (Grafschaften) seit 1888, für London seit 1897, bei Besitzwechsel obligatorisch geworden, sonst fakultativ, enthält jedoch so wesentliche Sicherungen auch der hypothekarischen Lasten, daß seine Benutzung sich demnächst zu verallgemeinern verspricht. Die Umstände, die im übrigen aber immer noch die Besitzübertragung englischer Grundstücke verursacht, lassen etwaige preisermäßigende Wirkungen des „Leasehold“-Systems ganz verschwinden, so daß eine Prüfung der Frage, in welcher Weise das Erbbaurecht auf die Bodenpreise zu wirken geeignet ist, auch für London sehr schwierig erscheint, besonders da man eine ganze Reihe von Formen des Erbbaurechts bezüglich der Dauer und der Art der Rentenzahlung oder teilweisen Kapitalsablösung zu unterscheiden gezwungen ist, sichere statistische Feststellungen nicht existieren und örtliche sowie finanzielle Verhältnisse der Parteien in den verschiedenen Stadtteilen, die sich der öffentlichen Beurteilungen entziehen, wesentlich bei der Preisbildung mitsprechen. Jedenfalls aber wirkt das Erbbaurecht rein Grundrente bildend dort, wo das Gebäude bei kurzen „Leases“ von 99 und weniger Jahren mit an den Besitzer des Landes (Landlord) zurückfällt, was bei

Neuerschließungen von Land zu Bauzwecken durch das Großkapital und die Spekulation, wie wir später sehen werden, für London die Regel ist. Unter solchen Umständen kann man füglich annehmen wirkt die Rechtsform des Erbbaurechts selbst Boden verteuernd. Dasselbe muß von der Besitzübertragung bei Grundstücken in London wegen der damit verbundenen Schwierigkeit, Unsicherheit und Kostspieligkeit gesagt werden. Der Besitz und die Besitzübertragung von Grundstücken darf also nicht rechtlich umständlich oder mit hohen Kosten verknüpft, muß jedoch ausreichend gesetzlich gesichert sein, wenn eine bodenverteuernde Beeinflussung vermieden werden soll.

Suchen wir nun weiter zu erforschen, wo in den Zeiten der Entwicklung zur modernen Wirtschaftsform der Staat in dauernder Würdigung und Beobachtung der sozialen Bedeutung von Grund und Boden, Häuserbau und Wohnungsbeschaffung weitere rechtliche Grundlagen gegeben hat, so finden wir höchstens polizeiliche und sanitäre Einzelbestimmungen oder steuerpolitische Maßnahmen, im übrigen aber, daß der Entwicklung der Städte entsprechend den sonstigen liberalen Wirtschaftsideen rechtliche oder staatlich organisatorische Schranken nicht gezogen wurden, so daß angenommen werden muß, daß die Bedeutung der Konzentration der Massen in die Städte für die Bodenpolitik allgemein verkannt oder ignoriert worden ist.

Die Befreiungsbewegung der fünfziger Jahre hat die volle Entfaltung der landwirtschaftlichen und gewerblichen Produktion allein im Auge gehabt und die Fürsorge für die Existenzgrundlage der großstädtischen Bevölkerung seither fast andauernd außer Acht gelassen. Die Ausgaben, welche in den letzten Jahren (1904 waren es 5 Millionen) das Reichsamt des Innern zum Erwerb von Arbeiterwohngelände oder für hohe Beleihungen bis zu 90 % des Wertes zu niedrigem Zinsfuß von 3 % bei ein- bis anderthalbprozentiger Amortisation gemacht hat, und die Unterstützung der Landesversicherungsanstalten und Baugenossenschaften zwecks Abhilfe dringender Wohnungsnot sind dankenswerte Einzelbemühungen können aber die Zustände, welche die vernachlässigte Bodenpolitik hat aufkommen lassen, nicht durchgreifend ändern.

B. II. Das von der staatlichen Untätigkeit Gesagte trifft im wesentlichen auch für die Bodenpolitik der Städte und Gemeindeverwaltungen zu. Auch hier leisteten die Behörden zunächst Positives nur in Vorschriften für Gebäude und Wohnungen zur Sicherung gegen Feuersgefahr, Witterungseinflüsse, Baufälligkeit; es folgten allmählich baupolizeiliche Maßnahmen bzgl. der Beschaffenheit der Wohnräume, des Mindestmaßes an Luft und Licht, der Keller- und Bodenwohnungen, der Aufrechterhaltung von Sitte und Ordnung. Die späteren Bauordnungen charakterisieren sich nicht als vorberechnende Maßnahmen, die geeignet gewesen wären, in vorliegende offensichtlich der wachsenden Verteuerung Vorschub leistende Zustände und in die einseitigen Interessen unterworfene Bautätigkeit einzugreifen oder den Bebauungsplänen neue Wege zu weisen, sondern sie passen sich in der Hauptsache dem von der Bauunternehmung bereits ergriffenen System an.

Für Berlin galt bis 1887 noch die Bauordnung von 1853 (für die Landgrundstücke die Baupolizeiordnung des Regierungsbezirks Potsdam von 1872), die eigentlich nur vom Gesichtspunkt der Sicherung gegen Feuersgefahr geleitet, sanitätspolizeilich sehr dürftig, keine Beschränkung der Höhe der Gebäude oder der Größe der Baufläche enthielt (außer der alten Norm der Abhängigkeit der Höhe von der Breite der Straße) und nur bei Fehlen einer Brandmauer einen Abstand der einzelnen Gebäude von 5 Metern vorschrieb. Die neue Bauordnung für Berlin vom 15. Januar 1887, die auch auf die Vororte ausgedehnt wurde, beschränkte die Entwicklungstendenz zum Hochbau nicht und der Versuch des Landrats des

Kreises Teltow mittelst eigner Polizeiverfügung (vom 15. Dezember 1891) durch Baubeschränkungen den Kleinbau auf den Vororten wenigstens zu erhalten, scheiterte nach kurzer Zeit durch Erklärung der Rechtsungültigkeit. Als dann bei fortgeschrittener Entwicklung des Hochbaues durchgreifende Beschränkungen kaum mehr möglich erschienen erfolgte für Berlin und Umgegend, eigentlich nur zur Regelung der nun einmal eingeführten Bebauungsarten, die neue Bauordnung von 1892, die 1893 in Kraft trat. Sie unterschied

1. das Gebiet der Berliner Stadthochbauordnung, im wesentlichen die innerhalb der Ringbahn liegenden Gebiete außer Westend umfassend,
2. das Gebiet des Vorort-Hochbaus mit Grundstücken erster Klasse bis zu 4, solchen zweiter Klasse an noch nicht regulierten und kanalisierten Straßen bis zu 3 bewohnten Stockwerken,
3. das Gebiet der landhausmäßigen Bebauung, aus der die Bestimmung über Nebeneinanderbau von 2 Grundstücken bis zu 40 Metern Gesamtfront und bei Eckgrundstücken 3 Gebäuden mit je höchstens 40 Meter Frontlänge in jeder Straße bemerkenswert ist.

Für das platte Land wurde die Baupolizeiordnung von 1872 durch einen Nachtrag vom 2. Mai 1890 erweitert. Einige Städte in der Umgegend (Spandau und Straußberg) beschränkten sich auf die 1894 revidierte Baupolizeiordnung des Regierungsbezirks Potsdam von 1872 und mehrere Villenkolonien z. B. Grunewald schafften sich durch Eintragung in das Grundbuch selbst Baubeschränkungen. Hatte in den Vororten bis 1887 die Baupolizeiordnung von 1872 für den Regierungsbezirk Potsdam, die auf Kleinhäuser mit ländlichen Verhältnissen gerichtet war und grundsätzlich noch offene Bebauungsart verlangte, das Mietshaus noch fern gehalten und die Möglichkeit einer Weiterbildung der Wohnungsverhältnisse unter Erhaltung des Kleinbaues und Vermeidung starker Wertsteigerung des Geländes gegeben, so wurde jetzt den Vororten durch die neue Hochbauordnung der Typ der Berliner Mietskaserne zugeführt. Es ist gewiß kein Nachteil für die gesundheitlichen Verhältnisse und die Lebensbedingungen in den Vororten überhaupt gewesen, daß Kanalisations- und Beleuchtungsanlagen und die sonstigen sanitären und polizeilichen Verwaltungs- und Aufsichtsmaßnahmen in der Gefolgschaft der Mietskaserne nötig wurden, aber die Kosten für diese sowie besonders für Straßenbau erhöhten die Gemeindelasten wesentlich, erforderten intensivere Ausnutzung und führten in Wechselwirkung davon die Steigerung der Bodenpreise herbei.

Die Kreisordnung von 1872 und die Landgemeindeordnung von 1891 hatten den Gemeinden vollständige Verfügungsfreiheit gegeben, sodaß es möglich war, die Lokalinteressen der Grundbesitzer-Bevölkerung, die zugleich die persönlichen der Gemeindevertretungen waren, nach Möglichkeit einseitig zu bereichern. Die Bebauung nach dem System der Mietskaserne gewährte die größten Chancen dazu, denn sie erforderte nicht die Erschließung großer Stücke und ermöglichte die Einberechnung der höheren Ausnutzung in die Forderung, die der Bodenbesitzer stellte. Man kann Dr. Jäger (Die Wohnungsfrage 2. Bd. S. 22) für die Entwicklung des Hochbaus in den Vororten wohl zustimmen, wenn er behauptet, daß nicht die hohen Bodenpreise dort die Mietskasernen erzwungen haben, sondern daß der Zwang der künftigen Mietskaserne in dem gesteigerten Bodenpreise antizipiert wurde. In der Tat, Bauland war und ist noch heute reichlich vorhanden, und die Gemeindeverwaltungen hätten es in der Hand gehabt, die offene Bebauung durchzuführen, wenn nicht die Bauordnungen verlockenden Gewinn durch Hochbau ermöglicht hätten. Eine andere Frage ist es, ob der gewaltige Andrang der wachsenden Bevölkerung, der doch offenbar der zwingende Anlaß zu der Festsetzung der neuesten Bauordnungen ge-

wesen ist, durch den Kleinbau in den Vororten überhaupt mit Wohnungen so massenhaft hätte versorgt werden können und nicht nach der Peripherie von Berlin zurück geworfen wäre.

Die Stadt Berlin hatte sich zu früh eines großen Teils ihres Bodenbesitzes an ihren Weichbildgrenzen entäußert und durch diese kurzsichtige, geldhungrige Bodenpolitik sich selbst die Möglichkeit der Fürsorge für ihre bedürftige Bevölkerung oder die Sicherung der Zuwachsrenten für den eigenen Säckel genommen; an ein Eingreifen in das kapitalistischen Interessen allein dienende Bebauungssystem der breiten Straßen, tiefen Häuserblocke und Hofwohnungen war für die bereits bebauten Stadtteile nicht mehr zu denken, wie die neuen Bauordnungen bestätigten.

Der großstädtische Boden zeigt, daß in ihm unter fortschreitender Zunahme des Bedarfs nicht nur eine Bauplatzrente liegt, sondern, daß durch die Art des Bebauungssystems der kaserenartigen Parzellierung noch ein Mehrwert geschaffen wird, dessen Wirkung auf die Mietspreise durch intensive, höhere und gedrängtere Bauart ausgeglichen werden soll. Trotzdem Berlin keine besonderen Terrainschwierigkeiten bietet und noch reichlich Land zur Erweiterung der Stadt vorhanden ist, kommt für die Neubebauung jeweilig doch immer nur ein bestimmter, sich an das bereits bebaute Land oder bereits bestehende Straßen anschließender kleiner Teil in Betracht. Es ist nicht möglich, in weiter abliegendem Terrain ohne weiteres zu bauen. Die Zufahrtstraßen mit Kanalisation und Gasleitung zu versehen und zur Benutzung zu unterhalten erfordert so hohe Kosten, daß nur die Gesamtheit der sich in aufgeschlossener Reihe möglichst zu beiden Seiten der neuen Straße ins unbebaute Gebiet vorschiebenden Gebäude entsprechende Leistungen aufbringen kann. Es soll hiermit nicht gesagt werden, daß unter heutigen Verhältnissen die Ausdehnung des Versorgungsnetzes ins Ungemessene unter tätiger Mithilfe (Kreditorganisation) der städtischen Verwaltung nicht seine wirklichen Bedenken für die Stadtfinanzverwaltung hätte, selbst bei der Möglichkeit der zwangsweisen Heranziehung auch der entfernteren Anlieger zu den Lasten, aber es soll der städtischen Bodenpolitik nachgewiesen werden, daß sie gewisse grundsätzliche Fehler in sich birgt, die in der Richtung der Bodenverteuerung wirken mußten.[1])

Wir sprachen bisher hauptsächlich von den Bauten an der Peripherie, für das innere Stadtgebiet von Berlin kommen schließlich Neuformationen der Verkehrsmittel und Straßen und Verdrängung der Bewohner durch die Geschäfts- und Warenhäuser und öffentlichen Gebäude in Betracht; die Depossedierten drängten sich nicht in dem Maße in den übrig bleibenden alten Stadtteilen zusammen, wie dies in London geschehen ist, die Berliner baupolizeiliche Beaufsichtigung ließ dergleichen nicht mehr zu, die Begriffe von dem, was sanitär notwendig ist, hatten sich im Lauf der letzten Zeiten wesentlich zum Besseren geändert und die Lebensansprüche so allgemein erhöht, daß Berlin ein Wohnungselend wie das Londoner in seinen schärfsten Formen erspart bleiben konnte.

An den Grundstücksverteuerungen im Innern der Stadt hat die Bodenpolitik überhaupt weniger Anteil; man kann hier die polizeilichen und sanitären Forderungen nicht gut zu den positiv verteuernden Faktoren rechnen, da der Hochbau hier bereits früh vorhanden war und für Geschäftsviertel in allen Großstädten der Welt ein unvermeidliches Zentralisationsmittel ist.

Dies hat sich auch an London, das ursprünglich fast ausschließlich Flachbau aufwies, bewahrheitet. Dort gab es bis 1855 großstädtische Verwaltungszusammen-

---

[1]) vgl. Thesen von Prof. Fuchs S. 615 des Berichts 6. int. Wohn.-Kongreß und Prof. Eberstadt, Städt. Bodenfrage S. 94.

hänge im modernen Sinne noch nicht, die „City“ hatte ihre eigenen und die „Boroughs“ ihre lokalen Sonderverwaltungen, zum Teil noch in mittelalterlich-zünftigen Formen und Rechten, die ihren großen Einfluß bis auf den heutigen Tag auf die Verwaltungen ausüben. Die alten Guilds der City, die sich im 14. und 15. Jahrhundert gebildet hatten, sind als ursprüngliche Besitzer der alten Stadt enorm reich, sie haben sich diesen Besitz zu erhalten gewußt und ziehen noch heute jährlich ca. 10 Millionen Mk. Einkommen aus ihren Grundstücken in der City und ebensoviel aus ihrem Grundbesitz in andern Stadtteilen. Die City selbst hatte im Vergleich dazu bis 1881 aus Pacht und Mieten folgende Einkommen:

1692	3 488 £
1785	19 199 „
1825	45 269 „
1881	117 781 „ [1])

Die kommunale Fürsorge für die Bebauung der Stadt richtete sich erklärlicherweise nach den Interessen der Guilds-Mitglieder und letztere verlegten sich bereits in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts auf den Umbau der Stadt für Geschäftszwecke, während die Wohninteressen allmählich gänzlich vernachlässigt wurden und die Kaufleute bereits damals außerhalb zu wohnen begannen; nur das vornehme Westend blieb bis 1850 in seinen alten Patriziersitzen. Dann aber erfolgte die gewaltige Regulierung der Themseufer, die Anlage neuer Brücken und Verkehrsstraßen, Regulierungen, an denen noch heute fortgearbeitet wird, weil alle Londoner Straßen infolge des ursprünglichen Kleinhausbaues für den Geschäftsverkehr unzureichend angelegt zu eng und zu häufig von allen möglichen Gassen und Gäßchen durchschnitten sind. Alles was an Bauwerken zwischen diesen Verkehrsstraßen liegen blieb, wurde als Warenlager, Speicher, Kontor benutzt, der Rest diente der armen Bevölkerung zum wohnen. So hat man sich in großen Zügen die schauderhaften und ungesunden Verhältnisse entstanden zu denken, welche oben unter dem Abschnitt *Bevölkerungszunahme als Bodenverteuerungsursache* erwähnt wurden. Um diese Quartiere sich zu kümmern hatte zunächst niemand ein Interesse und es geschah in dieser Hinsicht außer der Kommissionseinsetzung 1841 wenig oder gar nichts dafür. Die Chartistenbewegung mag wohl mehr an dem öffentlichen Gewissen gerüttelt haben als die eindringlichen Verhaltungen vereinzelter Parlamentarier es vermochten; die eigentlichen Besitzer der Grundstücke konnten nur daraus Werterhöhungen ihres Bodens erhoffen, daß ihr Eigentum gleichfalls in absehbarer Zeit zu Geschäftszwecken zahlungsfähiger Leute herangezogen würde, Umbauten zu Wohnzwecken wären völlig unlohnend gewesen, denn der Mittelstand hätte die neuen Mietshäuser nicht bezogen und die ursprüngliche Bevölkerung hätte die Deckung der Verzinsung der Baukosten und des Bodenwerts nicht leisten können. Hier sehen wir in ausgeprägter Form, wie die *Bodenversteigerung bebauter Grundstücke von den Besitzern schematisch aus der späteren Verwendungsmöglichkeit antizipiert wurde.*

Der A. Voigtsche Satz, daß für die Grundstücksbewertung nicht die ursprünglichen Produktionskosten, sondern die Reproduktionskosten maßgebend seien,[2]) läßt sich an dem Beispiel Londons hier schon dahin erweitern, daß für die städtische Bodenbewertung in irgend einem Zeitpunkt die spätere Verwendungsmöglichkeit, also mehr konkrete Umstände als abstrakte Preisregeln, die Grundlage bilden. Die Verwendungsmöglichkeit der von den besitzenden Klassen längst aufgegebenen Wohn-

[1]) Encykl. Brit. Bd. 14 S. 819.
[2]) B. 94 V. f. Soz.-Pol.

viertel war anfangs in ausgedehnterem Maße die von Wohngelegenheit für die ärmere Bevölkerung, die Gelegenheitsarbeiter (casual labourers) oder den Teil der besser situierten Arbeiterschaft, welcher durch die Art der Beschäftigung an die Stadt gebunden blieb (Hafen- und Dockarbeiter). Später drängte sich die arme Bevölkerung immer mehr zusammen, je mehr Raum durch Umbauten, öffentliche Gebäude, Hotels, Restaurants, Kaufhäuser eingenommen wurde, während in den Vorstädten und Vororten bei dem zersplitterten Verwaltungssystem der größten Stadt der Welt die Interessen der Bauenden und Bewohner nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage sich frei regulieren konnten.

Ein kurzer Überblick über das von seiten der Gesetzgebung in die Wege Geleitete ist hier notwendig.

Nachdem durch die Metropolis Management Act. 1885 das Kanalisations- und Straßenbauwesen unter dem Metropolitan Board of Works zentralisiert worden war, blieb die Sorge für die übrigen Verwaltungszweige immer noch den einzelnen „Boroughs" überlassen, baupolitische Maßnahmen gab es eigentlich überhaupt nicht, die polizeilichen Anforderungen waren sehr gering, Dispens wurde ohne große Mühe erlangt und wer die Mittel zum Bodenerwerb und Bau hatte, konnte ziemlich eigenmächtig schalten und walten. Als schließlich die Zustände schwere hygienische Schädigungen für die ganze Bevölkerung herbeizuführen drohten fing man mit spezieller Gesetzgebung vorzugehen an, und die Boroughs begannen jeder für sich abzuhelfen und umzubauen, wo die Zustände es zunächst und unbedingt erforderten. Eine uniforme Leitung aber fehlte noch bis in die neuere Zeit und erst seit 1888 wurden mit Neuformierung der „Administrative County of London" und der „City of London als County für sich" allmählich den Gemeinden mehr einheitlich baupolizeiliche Pflichten auferlegt und baupolitische Maßnahmen ermöglicht.

Die dann für London in Anwendung gebrachten Gesetze waren die „Public Health Act (1875, 1870), 1891", welche wesentliche baupolizeiliche Verschärfungen brachte, die „House of Working Classes Act 1885, 1890, 1900", die zuletzt den städtischen Behörden das Recht gab, außerhalb des Stadtweichbildes Land für Arbeiterwohnungen zu erwerben und zu verpachten, die „Local Building Act 1894", welche Bestimmungen über die Breite der Seitenstraßen, Größe der Hofräume, Höhe der Gebäude und Raummindestmaße für Wohn- und Schlafräume regelte, schließlich die „Small Dwellings Acquisition Act 1899", die Kreditgewährung bis zu 400 £ auf 30 Jahre für Arbeiter-Wohnhäuser den Behörden gestattete.

Ausgegangen ist man bei den neuen Gesetzen für London in erster Linie von sanitätspolizeilichen Erwägungen. Vor der London Building Act 1894 war in der innern Stadt der freie Luft- und Lichtzutritt vielfach verbaut gewesen, 82 % der Fläche war mit Gebäuden besetzt, es hatten auf dem acre teilweise bis zu 1560 Personen gewohnt, davon 40 % in nach dem neuem Gesetz unbewohnbaren Gelassen.[1]) Die strikte Durchführung der neuen Bestimmungen für die innere Stadt hätte eigentlich den vollständigen Abbruch ganzer Wohnviertel bedeutet, obgleich die Forderungen auf das Mindestmaß gestellt waren, und man hat sich, da Entschädigungen in so weitgehendem Maße nicht durchführbar gewesen wären, daher zum Teil mit Dispens und Modifikationen helfen müssen, die Kellerwohnungen wieder gestattet und nur für gröbste Verstöße Geldstrafen sowie zwangsweisen Anschluß an die Wasserversorgungsleitungen vorgesehen.

---

[1]) Bötzow, Verein für Sozial-Politik B. 97 S. 119.

Wie sehr auch noch in neuerer Zeit die Behörden mit diesem zweifelhaften Aushilfsmittel des Dispens sich begnügen müssen beweist, daß von den baupolizeilich bemängelten Häusern immer nur ein Bruchteil wirklich verbessert wird:

1894	von	376	nur	188
1895	„	274	„	158
1896	„	497	„	301
1899	„	113	„	40

Daß die neuen baupolizeilichen Bestimmungen die Mieten allgemein verteuerten ja den weiteren Aufenthalt der alten Bewohner häufig unmöglich machten, trat immer mehr zutage und hat zur Einführung des Hochbaus für Arbeiterwohnungen zunächst im Innern Londons geführt. 1891 gab es bereits 475 Block dwellings, in denen 4,5 % der gesamten Bevölkerung untergebracht waren, 1897 war der Prozentsatz auf 5,6 % gestiegen (nach dem Bericht des state officer). Die private Bautätigkeit ist aber nicht im höheren Maße dadurch angeregt worden, die Distrikts-Verwaltungen und die County sahen sich daher schließlich zum weiteren selbständigen Eingreifen in die Bautätigkeit gezwungen.

Darauf hatten die Grundstücksbesitzer gerade gewartet, sie stellten ihre Forderungen so hoch als möglich und setzten trotz Enteignungs- und Schätzungsverfahrens meist sehr gute Preise durch, so daß die behördliche Sanierungstätigkeit die Bodenpreise erheblich verteuert und den Gemeinden sehr große Geldopfer verursacht hat, die in die Taschen der Bodenbesitzer geflossen sind.

Die Probleme der Enteignungs- und Umlegeverfahren haben für London nur lokale Bedeutung bei einzelnen inneren Distrikten gehabt und kommen für Berlin praktisch nicht in Betracht. Es ist aber eine alte Erfahrung, daß gewaltsame Maßnahmen nicht verbilligen, sondern verteuern und daß Sanierungsverfahren nicht nur Verteuerungen der eigenen Objekte verursachen, sondern Mehrwert bildend auf die Nachbarschaft wirken. Von der Notwendigkeit so weitgehender baupolitischer Maßnahmen ist Berlin befreit geblieben und wird sie voraussichtlich auch nicht nötig haben, da die baupolizeilichen Maßnahmen und die Wohnungsbeaufsichtigung von vornherein energischer durchgeführt worden sind und die Entwicklung zur Großstadt später als in London, d. h. zu einer Zeit erfolgte, als die Kultur allgemein bereits auf einer höheren Stufe stand. Die Londoner Sanierung erstreckte sich auf Beseitigung und Abbruch von Gebäuden, die der Verbesserung der übrigen im Wege waren (Obstructive buildings), auf Umbau kleiner Häusergruppen und den Neubau ganzer Wohnquartiere. Die neuen Bestimmungen führten ferner teilweisen Abbruch oder Umbau der Logier-Häuser (Lodging houses), die für die Arbeiter, unverheiratete wie Familien, vorübergehend wie dauernd wohnende, eine große Rolle in London spielen und unter fortwährender polizeilicher Beaufsichtigung stehen, die allerdings in schonender Weise durchgeführt wird. Unterstützt wurde die behördliche Bautätigkeit durch private Wohltätigkeit und Stiftungen sowie durch Gesellschaften, deren Kapital mehr auf der Grundlage mäßiger Verzinsung als großer Gewinne angelegt ist. Billiger aber wurde das Wohnen durch alle diese Maßnahmen nicht, im Gegenteil. Die Gründung Lord Rowtons und die Munical lodging-houses sind ja sehr gute Einrichtungen, aber der Preis für die Benutzung, der in den alten Logierhäusern meistens 3—4 Pence bei 5—6 prozentiger Verzinsung dieser Unternehmungen gewesen war, mußte bis auf 6 Pence erhöht werden, damit das Anlagekapital für die Anstalten sich auch nur mit 4 % verzinsen konnte. Brentano bezeichnet das System dieser Riesenlogierhäuser als das beste Mittel der Wohnversorgung der ärmsten Klassen und vergleicht die andern behördlichen Maß-

nahmen in London mit der Tätigkeit des Wasserschöpfens in ein Faß ohne Boden.[1]) In der Tat ist bis heute weder sozial noch wirtschaftlich das Wünschenswerte erreicht worden. Man hat nicht einmal für die gleiche Anzahl der durch die Umbauten Vertriebenen neue Wohngelegenheit schaffen können. 1884/6 wurden 6183 Personen vertrieben und nur 2930 neu versorgt; 1890 bis 95 sind 55 283 vertrieben und nur 46 691 neu versorgt worden; man hat also eigentlich die Wohnungsversorgung für die Vertriebenen außer acht gelassen, denn die Mieten in den neugebauten Häusern der County waren für diese Ärmsten zu teuer. Die Nettokosten für die in der letzterwähnten Periode vorgenommenen Sanierungen, d. h. die für den Boden (resp. auf Abbruch angekauften Gebäude) angelegten Preise abzüglich des Werts, welcher durch Neubebauung — bei bestimmten nicht zu überschreitenden Mietssätzen — sich noch als Zins tragend errechnen ließ, betrugen 2132154 £. Diese ca. 43 Millionen Mark repräsentieren also die reine Zuwachsrente, welche London den ursprünglichen Bodenbesitzern hat zahlen müssen (Bd. 30 Encycl. Brit. S. 357).

Dr. Bötzow-Hamburg hat die Kosten für jede dislozierte Person bei Sanierung der „Boundary street area" auf 50 £ berechnet, genauer stellen sich die Kosten für die Neubeschaffung von Wohngelegenheit bei dieser Sanierung auf 54 £ pro versorgte Person. Ich habe in gleicher Weise noch für einige andere Komplexe die Kosten für die versorgte Person berechnet wie folgt:

Churchway Street St. Paucras 1895	£ 73
Clare Market Strand 1895	£ 98
Garden Row St. Luke's 1895	£ 111
Weber Row, St. George the Martyr, Southwark 1899	£ 87

Wenn man erwägt, daß die Sanierung infolge der allmählichen Demokratisierung des Wahlrechts seit 1832 (mit entscheidenden Umformungen seit der Mitte des letzten Jahrhunderts) geschah, so wird man sich doch wundern, daß von einem Einfluß der demokratischen Elemente auf die Maßnahmen der Gemeindeverwaltungen auch ferner noch nichts zu verspüren war, oder man muß annehmen, daß die öffentliche Meinung sich bis vor wenigen Jahren noch immer kein Urteil über den Wert der sogen. Sanierungen gebildet hatte und an alten Gewohnheiten hängend nur opferfreudige Aufwendungen im Interesse der Wohnfürsorge für die ärmeren Klassen darin sah. Erst im County Councill Bericht des Jahres 1901 2 findet sich eine Bemerkung dahingehend, daß man eigentlich die für die Bodenbesitzer dabei herausgekommene Zuwachsrente hätte hoch besteuern müssen, da sie eine Prämie für die Vernachlässigung der Grundstücke gewesen sei.

Die Sanierungen haben geradezu die Wartezeit für diese Grundstückbesitzer bis zu dem Augenblick da ihr Bodenbesitz eine bessere Verwertungsmöglichkeit aufweisen würde gekürzt und die Rente künstlich mit einem Male emporschnellen lassen. Erst heutzutage scheint man sich der andauernden Verteurung durch diese Maßnahmen bewußt geworden zu sein, seitdem die städtischen Behörden im Jahre 1900 das Recht erhalten haben, auch außerhalb des städtischen Weichbildes Land für Arbeiterwohnungen zu erwerben. Die Besserung der gesundheitschädlichen Zustände im Innern der Stadt hätte nicht aus öffentlichen Mitteln zu geschehen brauchen, die Grundbesitzer hätten von vornherein die Kosten selbst tragen sollen, während man Neubauten für die arme Bevölkerung an der Peripherie von vornherein hätte vornehmen können. Gewiß wäre der Boden im Innern der Stadt

[1]) Bericht 1. deutsch. Wohn.-Kongr. S. 246.

damit nicht etwa verbilligt worden, die Grundbesitzer hätten infolge der Verbesserungen die Grundrente ebenfalls erhalten, sie wäre dann aber wirtschaftlich mehr berechtigt gewesen.

Das Streben dem Arbeiter billige Wohngelegenheit mehr in den Außendistrikten und Vororten zu verschaffen wurde von der amendierten Housing of Working Classes Act 1900 und der Smal dwellings Acquisition Act 1899 unterstützt, die Landbau sowohl wie billigen Kredit für Arbeiterwohnhäuser auch außerhalb der Gemeindedistrikte ermöglichte.

Seit 1900 sind dann die sogen. Cottage Colonies für Arbeiter z. B. durch die Artizan's Labourers and General Dwelling Co. entstanden

Schaftersbury Estate (Park) mit $42^1/_2$ acres Fläche
Queens Park „ „ 76 „ „
Noel Park „ „ 100 „ „

aber schließlich kommen diese Gründungen doch nur für die besser Situierten unter den gelernten Arbeitern in Betracht, und es ist sehr zweifelhaft, ob die Meinung Charles Booth, daß die Londoner kommunale Wohnungspolitik sich nur auf die Vororte und Cottage-Bau für das Massenwohnbedürfnis der Arbeiter beschränken solle, sich mit der Praxis dauernd vereinbaren lassen würde. Die versteckten Subventionen der Metropolitan Boards und großer Bodenbesitzer durch Überlassung billiger Terrains deuten in letzter Linie auf sehr eigennützige Absichten (vgl. Zeitschrift für Wohnungswesen S. 331 Abhandlung Prof. Fuchs).

Man muß sich auch den Londoner Kleinbau absolut nicht als etwas so vollkommenes, gesundes und behagliches vorstellen, wie man das häufig hier erwähnen hört, das Lease System hat sehr nachteilige Wirkungen auf die bauliche Beschaffenheit der Häuser gehabt (Dr. F. v. Oppenheimer Wohnungsnot und Wohnungsreform in England S. 5).

Nur durch schlechte Straßenschüttung, — (von Pflasterung kann man im Vergleiche zu Berlin kaum reden), — dichte, monotone, schmucklose Bauart, Haus an Haus geklebt, leichten Fachwerkbau, schlechtschließende klappernde Schiebefenster, kleine niedrige Zimmer, mangelhafte Heizvorrichtungen ist das kleine einstöckige Mietshaus für 1—2 Arbeiterfamilien um London ermöglicht, und einen Teil dieser Mängel zeigen auch Einfamilienhäuser und Cottages der Mittelklassen. Fast jeder Engländer der nach Berlin kommt wundert sich über die höheren Mieten, ohne an die hohen Londoner „Rates" zu denken, aber er wundert sich hier auch über die massiven Öfen, die hohen Zimmer und hält die Luft in Berlin besonders in den breiten Straßen an der Peripherie für viel besser und gesünder, als die der Kreidestaub belegten Straßenzüge der Londoner „suburbs". Es ist hier wohlbekannt, daß der Cottagebau die Wohnung der einzelnen Familie um 18—25 % teuerer stellt als der Mietshaushochbau (s. Jäger a. a. O. S. 144), man nimmt aber als selbstverständlich an, daß er gesundheitlich dafür einwandsfrei ist. Jäger berichtet dann selbst, daß in den Mietskasernen der Peabody-Stiftung trotzdem die Wohndichtigkeit 12 mal so groß ist als im übrigen London, die Sterblichkeitsziffer um 14,7 pro 1000, die Kindersterblichkeitsziffer um 52 ‰ geringer ist als der Durchschnitt sonst aufweißt. Im Londoner County Council Report 1901/2 finden wir S. 34 die Ansicht, daß der Ersatz von 730 Kleinhäusern mit 20 engen Straßen durch 23 fünfstöckige Blocks mit wenigen weiten Straßen gesunde Verhältnisse geschaffen habe.

Der Ruf nach weiten geraden Verkehrsstraßen ist besonders auch für die Geschäftsstadt allgemein und gewaltige Projekte wie das des Holborn und des Strand ringen sich unter kollosalen Aufwendungen zur Wirklichkeit durch, um die

Verkehrsmöglichkeiten zu bessern, den Boden aber entsprechend dem gehobenen Verkehr und den tatsächlich dafür bezahlten Preisen zu verteuern.

C. Dies führt uns zu kurzer Konstatierung der Leistungen der großstädtischen Verkehrsmittel. Wenngleich es nicht die Aufgabe dieser Schrift ist, zu untersuchen ob und inwieweit eine Dezentralisation der Arbeiterwohnungen ohne sonstige wirtschaftliche Schädigung des nun einmal nicht zu dezentralisierenden großstädtischen Erwerbslebens und der Industrie durchführbar ist, so muß man sich doch vergegenwärtigen, wie durch diese Dezentralisation die Teuerung der Bodenpreise auf die Vororte wenn auch mehr verteilt übertragen wird.

Fast alle Großstädte folgen hierin dem Beispiele Londons allmählich nach. Berlin besitzt jedoch eine einheitlich organisierte Eisenbahn-Tarifordnung und ebensolche lokale Fahrgelegenheit, die sich fortwährend dem Bedarf anpassen, während seit der Cheap Trains Act. 1883 die Ermöglichung weiterer Dezentralisation der Arbeiterwohnungen für London ein ständiges Problem ist, in das sich die Eisenbahn-Gesellschaften, das Ministerium, der Grafschaftsrat mit eigenen Omnibuslinien und eine ganze Reihe von Omnibusgesellschaften, sowie die Untergrundbahn, welche jetzt umgebaut wird, teilen, ohne daß eine einheitliche Tarifierung und Organisierung bislang zustande gekommen ist. Zunächst hat die Fahrgelegenheit nicht überall ausgereicht. Fr. Oppenheimer (Wohnungsnot, Wohnungsreform in England, 1900 S. 156) hat berechnet, daß 1896 täglich ungefähr 28 000 Personen mit Arbeiterzug-Fahrgelegenheit zu kurz kamen, die Gesamtzahl der so zu Befördernden wird auf 150 000 täglich angegeben.

Die Arbeiterfahrkarte allein aber wäre nicht imstande gewesen, daß Außenwohnen den Unbemittelten zu ermöglichen; es wäre auch ein Unding gewesen, wenn die Arbeiter teilweise auf Kosten der Eisenbahngesellschaften in Landhäusern hätten wohnen sollen. Die besser Situierten konnten unter Beibehaltung des Landhausbaues die Fahrtkosten leichter tragen, während für die Arbeiter durch besondere Fahrtermäßigungen einerseits und durch intensivere Bauart andererseits erst die Möglichkeit des außerhalb Wohnens herbeigeführt werden mußte. Die Kosten für Arbeiter-Fahrkarten sind in London und Berlin ungefähr gleich hoch (ca. 1 Mk. pro Woche). Die Grafschaft London gibt selbst ein Kursbuch für Züge, Dampfboote und Straßenbahnen in Verbindung mit einer Liste ihrer Mietshäuser und lodginghouses heraus, um diese populär zu machen.

D. Bei der Betrachtung der Ursachen der Verteuerung des städtischen Bodens ist schließlich im Anschluß an die bodenpolitischen Maßnahmen die Besteuerung der Grundstücke mit einzubeziehen. Gebäudesteuern nach dem Ertrage werden meistens auf den Mieter abwälzbar sein, die in den letzten Jahren für Berlin erhobene Gebäudesteuer von 5,8% vom Mietsertrage verursacht Mietssteigerungsversuche der Hausbesitzer.

Die englische „Houseduty" ist keine kommunale, sondern eine sogen. „Imperial tax", sie beträgt augenblicklich bei 20—40 £ Mietsertrag 3 pence, 40—60 £ 6 pence, über 60 £ 9 pence pro £ d. h. ca. 4% wobei aber um die Belastung der am meisten tragenden Mietshäuser nicht am stärksten zu gestalten, die Wohnungs-Mietserträgnisse einzeln gelten. (Report of Inland Revenue Commissioners 1866/87 S. 29.)

Auf die Londoner Kommunalsteuer muß hier besonders eingegangen werden, weil die sogen. „rate", die Hauptsteuereinnahmequelle der Gemeinden, eine Grundrentensteuer ist. Die Wirkung der „rate" ist sehr verschieden je nachdem Freehold, lange oder kurze leases in Betracht kommen. Man hat wegen dieser Verschiedenheit der Besitzform und der Steuerbelastung wiederholt die Gebäude und das

bebaute Land gesondert zu erfassen versucht (Town Holdings-Report 1892 S. 34), schließlich aber die besondere Belastung der Leaseholder unter gänzlicher Befreiung des Verpächters für unabänderlich erklären müssen. Für 1879/80 wird die Summe der „rates" für die ganze Metropolis auf £ 5 220 794 festgestellt für 1887/88 auf £ 6 970 732, der Zuwachs betrug also $^1/_3$, 1888/89 betrug die Summe aus den „Taxation returns" des „Local Government Boards" £ 7 087 754. Die Höhe der „rates" steht nun in keinem Vergleich zu der Höhe der Gebäudesteuern in Berlin. Es wird der Mietsertrag, nach Abzug gewisser Aufwendungen in Höhe von etwa 16—25 %, als Maßstab genommen, und dann werden 6—9 Schilling pro Pfund Sterling erhoben. Die Steuer bedeutet mithin einen Zuschlag von ungefähr $^1/_4$—$^1/_3$ zu dem ganzen Nutzungswert oder den Mieten und ist seit 1900 fast durchweg gestiegen, wie aus folgenden Beispielen ersichtlich wird (Bericht der Assessment Conference der County of London 1904 S. 75):

	1900/1	1901/2	1902/3	1903/4	1904/5
	s. d.	s. d.	s. d.	s. d.	s. d.
Battersea	6.10	7.6	8.0	7.9	8.2
Bethnal Green	7.11	7.10	8.3	7.11	8.1
Camberwell	7.4	7.6	8.2	8.1	8.1½
Finsbury	5.4	7.8	7.1	7.8	7.3
Greenwich	6.6	6.8	7.6	8.4	8.0

Man erwägt jetzt fünfjährige Veranlagung, um für die leases stabilere Verhältnisse zu schaffen, da die „rates" vielfach verteuernd wirkt, besonders in dem Augenblick, wo das Land zuerst zu Bauzwecken herangezogen wird. Jäger a. a. O. Bd. 2 S. 155 weist darauf hin, daß die Wohnungen der Minderbemittelten im Verhältnis zum Hauswert höher belastet werden, als die der wohlhabenden Stände, da der Mietsbetrag verhältnismäßig für kleine Wohnungen ein höherer ist. Die Besteuerung nach dem Nutzungswert oder nach dem Verkehrswert der städtischen Gebäude wird keinen wesentlichen Unterschied bedeuten, umsotiefer greifend ist derselbe bei unbebautem Boden. Hier wirkt eine Besteuerung nach dem Ertrage dahin, daß sie den Baulandbesitzern nur sehr geringe Lasten auferlegt und ihnen erleichtern kann, baureifes Land dem Baubedarf vorzuenthalten.

Eine allgemeine Besteuerung nach dem Verkehrswert würde einen besonderen Zwang zum Angebot solchen Baulandes bedeuten, das bereits hypothekarisch belastet ist, es würde also diese Steuer eine allgemeine Terrainspekulation, die auf Kredit basiert wäre, erschweren; sie müßte aber schon ziemlich hoch sein, um als Druck von solchen Landbesitzern empfunden zu werden, die das Land unbelastet ererbt oder baar bezahlt haben und nur unter Berechnung der verloren gehenden Zinseszinsen zuwarten, bis günstige Konjunktur oder besondere Gelegenheit sie reichlich dafür durch die erzielten Kapitalpreise entschädigt. Schwierig müßte dabei aber, nachdem das erste Massenangebot von Land infolge der Einführung einer solchen Steuer vorüber wäre, die Feststellung werden, was dann noch besteuerungsfähiges Bauland ist. Für Berlin ist der Versuch der Einführung durch Ablehnung der Anträge in diesem Frühjahr vorläufig gescheitert, die gleiche Erscheinung haben wir in London gehabt. Ueber die Probleme der Einführung einer Besteuerung nach dem Verkehrswert und einer solchen des Wertzuwachses, sitzt in London eine ständige Kommission,[1]) und in Deutschland hat die Wissenschaft sich vielfach mit den gleichen Untersuchungen beschäftigt. Es sind für Berlin besonders durch Eberstadt[2]) außer-

[1]) Royal Comm. on. Local Taxation.
[2]) Städtische Bodenfragen S. 80 ff.

ordentlich wichtige und klare Ausführungen gegeben worden, die leider noch nicht zu praktischen Versuchen führten.

Aldridge berichtet für London[1]) über eine eigentümliche Maßnahme, die Produktion von Wohnhäusern für Arbeiter anzuregen, nach welcher die Hauseigentümer, die unter einem gewissen Mietssatze, (der in den Distrikten variiert), vermieten, Steuervergütungen erhalten, welche bei der Höhe der Londoner „rates" ein Erhebliches ausmachen können. Die Wirkung jedoch war eine nur noch minderwertigere Bauart als bisher.

Erwähnung verdient ferner auch das sogenannte Betterment Prinzip, welches das Recht der Gemeinden bedeutet, von den Bodenbesitzern besondere Leistungen zu verlangen, falls ihre (bebauten und unbebauten) Grundstücke infolge besonderer Verbesserungen wie Verkehrsanlagen, öffentliche Gebäude (improvements) außergewöhnliche Werterhöhung erfahren. Dies Verfahren, welches seit 1898 von dem Grafschaftsrat wiederholt angewendet worden ist,[2]) stellt also eine sporadische und örtliche Besteuerung dar, eine Methode, die übrigens nicht aus Amerika oder England stammt, wie man zuweilen liest, sondern auch in Deutschland längst geübt wird (Beteiligung an den Kosten für Straßen, Schulen, Chausseen). Eine Beeinflussung der Bodenpreise durch dieses Verfahren ist insofern zu konstatieren, als die Spekulation nicht etwa infolge der Besteuerung abgeschreckt, sondern auf neue Objekte hingelenkt wird.

Schließlich ist noch die Umsatzsteuer zu erwähnen, welche bei Besitzübertragung von Grundstücken, bebauten und unbebauten, in Form einer Stempelabgabe zu entrichten ist. Die Umsatzsteuer beträgt für Berlin 1 % vom Kapitalwert resp. Kaufpreis und wird gewöhnlich vom Käufer getragen. Diese Stempelabgabe spielt für Berliner Verhältnisse eine große Rolle und bedeutet nicht allein ein Prozent mehr am Kaufpreis, sondern für den Käufer ein Prozent mehr zur Anzahlung. Je größer das Objekt ist, desto leichter pflegt zwar eine hohe hypothekarische Beleihung erhältlich zu sein, einen umso größeren Bruchteil des bar zu erlegenden Geldes beträgt dann aber der Stempel von 1 %. Wiederholte Umsätze desselben Objekts erfordern daher jedenfalls, daß in höherem Grade die wirtschaftlichen den Aufschlag von 1 % rechtfertigenden Vorbedingungen vorhanden sind. Der Stempel ist sofort bar zu erlegen und es ist nicht leicht, denselben in einem noch nicht vorhandenen sondern erst später zu erwartenden Wertzuwachs unterzubringen, wie es die Methode der Spekulation ist. Verteuert der Stempel daher einerseits zweifellos, so bedeutet er andererseits ein nicht zu unterschätzendes Moment, Umsätze, welche von der Spekulation erstrebt werden, ohne daß sonstige wirtschaftliche Bedingungen solche Umsätze hervorrufen, zu erschweren oder gar zu verhindern. In London ist keine Umsatzsteuer zu entrichten, sondern es summiert sich bei Besitzübertragungen eine Reihe von Stempelgebühren für die verschiedenen Dokumente und Verhandlungen, die von dem Wert des Objekts weniger als von der Schwierigkeit der rechtlichen Besitzübertragung abhängen, kleinere Objekte also empfindlicher treffen.

E. Schon die letzten Ausführungen berührten das Gebiet der Bodenspekulation, über deren Einfluß auf die Bodenpreise in der Fachliteratur kein Zweifel besteht. Wohl aber gehen die Meinungen über das Maß der Anteilnahme der Spekulation an der Gestaltung der Bodenpreise, an der Art der Bebauung und der Ausdehnung der Bautätigkeit weit auseinander, und ich will versuchen, hierüber in Kürze zu referieren.

---

[1]) S. 523 6. Int. Wohn.-Kongreß.

[2]) Näheres bei Hallgarten, Die Besteuerung des unverdienten Wertzuwaches in England 1899.

Eberstadt [1]) unterscheidet zwischen Spekulation mit eigenem und mit fremdem Kapital. „Die Spekulation der starken Hand ist es, die einen förmlichen Ring um die Großstädte gelegt hat, die Grundstücke sind bar ausgezahlt worden, und der Besitzer braucht nicht zu verkaufen, ehe er nicht den ihm konvenierenden Preis erzielt. Der schwache Spekulant hat auf sein Terrain eine gewisse Anzahlung geleistet und muß einen erheblichen Zins aufbringen, er kann also nur Grundstücke erwerben, deren Bebauung in naher Zeit zu erwarten steht und kann niemals die Bautätigkeit auf längere Zeit aussperren."

Vom ökonomischen Standpunkt aus betrachtet, zeige die Wertsteigerung des Grund und Bodens zwei charakteristische Merkmale, sie gehe vor sich entweder infolge nützlicher Aufwendung (Melioration) oder ohne solche infolge von Preistreiberei und Spekulation. Letzteren allein wird die Gestaltung der Berliner Wohnverhältnisse zugeschrieben. Sie sei aber nicht als eine Tätigkeit der Bodenspekulanten selbst, nicht als eine unvermeidliche Begleiterscheinung der bestehenden Erwerbsverhältnisse anzusehen, sondern sie beruhe auf ganz bestimmten klar definierbaren Maßnahmen der verwaltenden Behörden. Die Voraussetzung der Bodenspekulation und deren tatsächliche Wirkungen ständen nirgends in Übereinstimmung mit den Grundlagen unserer Rechts- und Wirtschaftsordnung und die vorhandenen Theorien hätten in diesem wichtigsten Punkt der städtischen Bodenfragen versagt. Das Kapital wäre niemals imstande gewesen, einen Grundbesitz im Werte von fünf Milliarden einer Handvoll Hausbesitzern zu überantworten, die selber kein Kapital haben (womit auf die hohen Hypothekenlasten gedeutet wird); der mächtigere Faktor wäre der, daß die öffentliche Gewalt sich in den Dienst des monopolisierenden Spekulantentums stellte, wobei Eberstadt mit Bodenmonopol im Anschluß an Adolf Wagner lediglich die wirtschaftliche Übermacht in der Verfügung über den Boden bezeichnen will. Diese Spekulation hätte das Massenmietshaus und die Hofwohnung erzwungen und auf dieser Grundlage der vertikal gedrängten Bauweise hätten sich dann durchgängig die Bodenpreise gebildet. Schließlich behauptet Eberstadt,[2]) daß mit einem Bebauungsplan, der unterscheide zwischen Verkehrsstraßen und Wohnstraßen, letztere schmaler aber zahlreicher angeordnet, die künstliche Preistreiberei des Bodens beseitigt und die natürliche Preisbildung nach Grundstückslage und Wohnungsbedürfnis in ihr Recht getreten wäre.

In ähnlicher Weise äußert sich Paul Voigt,[3]) er nimmt jedoch an, daß nicht der Bebauungsplan sondern die Bauordnung die schematische Bauweise und die außerordentliche Bodensteigerung in Berlin durch die Spekulation herbeigeführt hätten. Eine natürliche, mäßige Hausplatzrente für den Boden wird von Eberstadt für berechtigt anerkannt, sobald der Boden als Bauplatz verwendet wird, ebenso daß neuem Bauland durch die Verlegung öffentlicher Anstalten in die Nähe, Schaffung guter Verbindungen und damit verbesserter Lage ein Mehrwert verliehen wird. Zwar wird betont, daß die Spekulation unter solchen Vorbedingungen einsetze, indem weite Geländeflächen aufgekauft und längere Jahre von der Bebauung ausgesperrt würden, andrerseits wird aber zugegeben, daß man die Spekulation und die Bodenverteuerung örtlich nicht einschränken könne, vielmehr stehe die Entwicklung aller Kreise, die in den Bereich der nationalen Wirtschaft fallen, in einer gegenseitigen Verbindung und Wechselwirkung, und alle Städte, in denen die Bevölkerung zunimmt, müßten in den Bereich der spekulativen Preisbildung hineingezogen werden.

---

[1]) Städtische Bodenfragen S. 80.
[2]) Vorbericht zum 6. Int. Wohnkonf. S. 73.
[3]) Grundrente und Wohnungsfrage Jena 1901.

Damit werden aber die schroffen Sätze, welche die baupolitische Stadtverwaltung allein für die Spekulation und diese wieder allein für die Bodenwertsteigerung verantwortlich machten, wesentlich gemildert.

Eberstadt[1]) versteht unter Spekulation nur eine Geschäftsabsicht und im Anschluß daran bestreitet er, daß die Spekulation die Stadterweiterungen sich nutzbar mache und neue Werte aufspüre; er meint, die Grundstücksspekulation gründe sich auf leicht faßbare Tatsachen, die in der Vergangenheit oder Gegenwart liegen. Diese Ansicht hat auch Dr. Engel[2]) vertreten, auch von ihm wird zurückgewiesen, daß die Spekulation zur Erschließung für zukünftige Entwickelung beitragen könne. Dr. Stein[3]) ist anderer Ansicht. Die Bodenspekulation erscheine deswegen in schlechtem Lichte, weil die Gewinne mehr hervortreten, die Stellungnahme gegen sie sei ein mehr stimmungsmäßiges Element, das vielleicht daraus entstehe, daß anscheinend das Risiko bei der Bodenspekulation geringer sei als bei anderen Spekulationsformen. Die Schätzung der zukünftigen Preisentwicklung sei für die Bodenspekulation aber nicht leicht, die ersten großen Gewinne ohne jedes Risiko machen nicht die Spekulanten, sondern sie zahlen sie den kleinen Besitzern, Bauern und Gärtnern vor der Stadt aus. Das zukünftig mögliche Erträgnis bilde die Voraussetzung der Spekulation, sie schaffe nicht das Bauland, erkenne aber werdendes Bauland als solches meistens rechtzeitig und bereite damit die Wege für die zukünftige bauliche Entwicklung der Stadt. Die Spekulation ziehe *nicht* einen Ring um die Stadt, sondern sie *helfe sie ausdehnen* und hätte von dieser Ausdehnung die größten Vorteile.

Professor Fuchs, Freiburg,[4]) ist der Meinung, daß die Bodenspekulation nicht notwendig eine Preissteigerung verursacht, wenn sie die volkswirtschaftliche Funktion erfüllt, Angebot und Nachfrage zusammen zu bringen und auszugleichen, aber sie unterscheide sich von andern Spekulationsarbeiten in wichtigen Punkten, welche bei ihr Auswüchse und damit schädliche Wirkungen ganz besonders nahelegen, sie wirke häufig geradezu hemmend auf die Bautätigkeit ein, indem der Gewinn aus steigendem Bodenwert sich rascher und mit geringerem Risiko (man müßte zusetzen, allerdings auch mit geringerem Nutzen) bei Verkauf des reinen Bodens als bei seiner Bebauung realisieren lasse.

Fuchs nimmt mit Eberstadt an, daß die Bodenspekulation im Gegensatze zu der Entwicklung der „natürlichen" städtischen Grundrente nicht von innen nach außen, sondern von außen nach innen marschiere, da für die Spekulation nur ursprünglich geringwertiges Land eine hohe von der Lage unabhängige Kasernierungsrente abwerfen könne; die preismäßigende Wirkung des Baulandes der Außenbezirke werde damit aufgehoben. Auch von Prof. Brentano[5]) wird der von außen nach innen gerichtete Druck der Spekulation angenommen, Fuchs ist aber nicht unbedingt der Meinung, daß eine abgestufte Bauordnung, Einzelhaus und Flachbau eine Verbilligung oder Niedrighaltung des Baulandes außerhalb notwendigerweise herbeiführen müßte.

Dr. Jäger[6]) faßt die Einwirkung der Bodenspekulation allgemeiner auf, sie folge aus ihrem Wesen, das darauf gerichtet sei, Gewinn bei jedem Besitzwechsel zu erzielen; die Möglichkeit, das Gelände aufs äußerste auszunutzen, wirke preis-

---

[1]) Im Wohnungskonkreß a. a. O. S. 638.
[2]) S. 631 des Berichts a. a. O.
[3]) a. a. O. S. 627 ff.
[4]) a. a. O. S. 617.
[5]) Bd. 98 V. f. Sozialpolitik.
[6]) Die Wohnungsfrage Bd. 1 S. 81.

steigernd und die Preissteigerung wirke wiederum auf stärkere Ausnutzung durch Hochbau zurück.

Dr. Stein hat seine Ansichten über die Tätigkeit der Spekulation auf dem 1. Deutschen Wohnungs-Kongreß 1904 dahin erweitert, daß die mit der Wohnungsproduktion verbundene Grundstücksspekulation kein so sicheres Geschäft sei, wie man allgemein annehme, dies beweisen die Berichte und Bilanzen der Terrain- und Baugesellschaften, der „unverdiente" Gewinn wechsle mit „unverdientem" Verlust ab. Auch A. Voigt ist dieser Meinung. Paul Voigt hätte zwar ebenfalls das große Risiko an dem Krach nach der Gründerperiode, in der 53 Berliner Terraingesellschaften untergingen, gesehen, aber nicht die Folgerungen daraus gezogen.

Professor Pohle[1]) geht in seinem Bericht auf dem Frankfurter Kongreß weiter als Dr. Stein und erklärt das Anwachsen der städtischen Bodenwerte als etwas durchaus Natürliches und Notwendiges, zu dessen Erklärung es in keiner Weise des Heranziehens der Bodenspekulation bedürfe, die nur das Anwachsen der städtischen Grundrente ausnutze, sie aber nicht geschaffen habe. Er ist der Ansicht, daß in einem sozialistisch verwalteten Gemeindewesen, in dem der Boden der Gesamtheit gehörte, die Mietspreise nicht niedriger, wie heute in einer Stadt unter sonst gleichen Umständen stehen würden.

Alle die Ansichten sind entstanden aus der Betrachtung des durch die Spekulation neu erschlossenen Bodens und zwar vom Zeitpunkte der Entwicklung dieses Bodens zum Bauland bis zur tatsächlichen Bebauung. Paul Voigt hat den Bereich seiner Beobachtung weiter gezogen und ist auf die Bodenwertsteigerung im Innern der Stadt eingegangen, um auch hier den Einfluß der Spekulation nachzuweisen. Dies ist mit besonderen Schwierigkeiten verknüpft gewesen, weil der Wert des Bodens sich nicht leicht und nicht genau von dem Gesamtwert des bebauten Grundstücks trennen läßt. Seine Methode der Berechnung nach dem Feuerkassenwert der Gebäude unter Abzug für Abnutzung und Berücksichtigung teilweise zu hoch gegriffener Feuertaxen erfährt eine eingehende Kritik durch A. Voigt. Als Gebäudewert müßten auch alle durch besondere Aufwendungen am Gebäude geschehenen Wertvermehrungen abgezogen werden, dies ist jedoch ohne Kenntnis der privatesten Verhältnisse nicht gut möglich; infolgedessen kommt A. Voigt zu dem Schluß, daß der Bodenwert von städtischen Bauten sich nicht durch Abzug der ursprünglichen Aufwendungen also den Produktionskosten errechnen läßt, sondern sich nach den Reproduktionskosten richtet. Die statistischen Tabellen Paul Voigts geben daher nur ein Bild der relativen Wertverhältnisse, die innere Bauart der Grundstücke ist je nach den Bewohnern oder der Verwendung verschieden, die Lage an den Ecken, die Verwendung zu gewerblichen Zwecken bedingen wesentlich modifizierte Berechnungen, so daß ich zu dem mit dem A. Voigtschen verwandten Schluß komme, daß im Innern der Stadt der Bodenwert sich nur dann rein ausdrückt, wenn ein Grundstück auf Abbruch (zum Zweck des Neubaus) verkauft wird. Der Käufer hat sich in diesem Falle eine bestimmte Berechnung aufgestellt, deren Richtigkeit sich hinsichtlich der Ertragsfähigkeit des Hauses in Zukunft zu erweisen haben wird, jedenfalls hat er die Überzeugung bei dem Kauf, daß der für den Boden angelegte Preis zu dem Wert seiner Unternehmung in einem angemessenen Verhältnis stehe. Der Verkäufer ist mit den Erträgnissen des alten Grundstücks solange zufrieden gewesen, bis ihm der Käufer einen Preis bewilligt hat, der mindestens Ersatz für den Überschuß aus der bisherigen Verwendung darstellte. Vorausgesetzt, daß die Berechnung des Käufers richtig war, kann man doch füglich

[1]) a. a. O. 171.

nicht behaupten, daß hier die Bodenspekulation den Preis gesteigert hat; der Käufer hatte sicher das Streben, möglichst billig zu kaufen, andererseits war gerade dieses Grundstück für seine Zwecke besonders geeignet, in der Nähe fand sich vielleicht kein anderes, das er überhaupt hätte kaufen können; daraus aber auf ein Monopol oder besondere Spekulationspreisbildung schließen zu wollen, ist doch nur angängig, wenn man die sämtlichen Preisgesetze, die auf allen sonstigen Wirtschaftsgebieten gelten, auf den Boden für unanwendbar halten wollte. Können im Innern der Großstadt an gewissen Verkehrszentren oder Straßen eine ganze Reihe von Geschäftszweigen hohe Mieten erschwingen und werden vielfach für Grundstücke exorbitant hohe Bodenpreise bezahlt, so stellt sich dies zwar als Spekulation, primär aber nicht als Bodenspekulation, sondern als solche in den verschiedenen Geschäftszweigen dar, wobei der Niederschlag des Bodenpreises in der Verzinsung durch die Mieten und demnächst in kleine und kleinste Beträge aufgelöst in den Warenpreisen sich findet. Mit Recht sagt daher A. Voigt,[1]) daß, wo die Preissteigerung des Bodens durch die stattfindende Ausnutzung objektiv begründet ist, die Spekulation nicht dafür verantwortlich gemacht werden kann. Die Spekulationsmethode, welche nach der Ansicht von P. Voigt, Eberstadt, Jäger und andern, begünstigt durch die bodenpolitischen Maßnahmen der Behörden, imstande wäre, das Angebot von Bauland einzuschränken, setzt eine allgemeine Ringbildung der Bodenspekulanten voraus, die aber noch nirgends stattgefunden hat. A. Voigt wendet gegen diese Ansicht ein, daß der Spekulant durch Zurückhaltung seines Landes von der baulichen Verwendung Gefahr laufe, das Land seiner Nachbarn im Wert zu steigern und zu dessen früheren Verwendung beizutragen. Dies trifft wohl nur ausnahmsweise bei so kostspieligen Boden-Erschließungen wie an einer Peripherie von der Berliner Formation, aber allgemein für Landhausbau in den Vororten zu. Bei weitem schädlicher als durch Zurückhaltung von Bauland hat die Spekulation hauptsächlich dadurch gewirkt, daß sie zeitweise eine übertriebene Meinung von der baulichen Entwicklung eines Bezirks gehegt und eine zu weitgehende Nachfrage nach Baugrundstücken künstlich angeregt hat, während die spätere wirtschaftliche Entwicklung die hohen Bodenpreise nicht rechtfertigen konnte.

Wenn man die Bodenspekulation als Gewerbe betrachtet, das lediglich an der Konjunktur seiner Objekte verdienen will, so müßte man alle Bauunternehmung von vornherein bei der Bodenspekulation ausschalten; dies wird man zwar bei der größeren Anzahl von Terrainobjekten, wenn auch nicht bei allen, unter Berliner Verhältnissen tun können, aber eine Reihe Terraingesellschaften, deren Erwartungen bezüglich der Nachfrage nach ihren Bauparzellen sich nicht erfüllten, sind gezwungen gewesen selbst zu bauen und haben die möglichen und höchsten Erträgnisse ihres Besitzes dadurch voll ausnutzen können, was unter soliden Verhältnissen durch den bloßen allerdings bequemeren Terrainweiterverkauf nicht erreichbar ist. Solange sich die Vorgänge in der vorgedachten Weise abspielen, wird die Bodenwertsteigerung aus sonstigen Ursachen resultieren, ohne daß der Spekulation ein besonderer Anteil dabei zukommt. Um nicht eine große Anzahl von Spekulationsobjekten von vornherein der eigenen Kritik zu entziehen, muß man die Spekulationstätigkeit weiter fassen und auch die eigentliche Bautätigkeit mit hineinbeziehen. Andererseits ist nicht jeder Besitzer von noch unerschlossenem Bauland Spekulant zu nennen. Die vielen kleinen Landeigentümer in der Umgegend Berlins können gar nichts dafür, daß ihr Ackerland im Lauf der Jahre Bauland geworden ist,

[1]) In seiner Abhandlung über das Wohnungswesen in Berlin Bd. 94 des Vereins f. Sozialpolitik S. 235.

von einem planmäßigen Zurückhalten ihres Bodenbesitzes kann selten die Rede sein, da noch reichlich Land und auch Verkaufsbereitschaft vorhanden ist. Planmäßiger und wirklich das Angebot dadurch vermindernd, sind einige Berliner Millionärfamilien, welche große Terrains meistens ererbt besitzen, vorgegangen, indem sie bei Verkauf eines Stück Landes einen Teil des Erlöses zum Ankauf von weiter abliegenden vorläufig noch billigeren Stücken verwandten. In dieser auf Generationen voraus berechnenden Methode liegt der Begriff der Ringbildung und Verteuerung von außen nach innen, den Eberstadt und Fuchs vertreten, begründet. Gewerbsmäßige Spekulation kann aber dergleichen nicht ohne weiteres durchsetzen, denn sie ist gezwungen ihr Kapital in absehbarer Zeit einzubringen, sie muß sich daher darauf beschränken, dort Land anzukaufen, wo bereits eine wenn auch erst in späteren Jahren erfolgende Ausnutzungsmöglichkeit in mehr greifbare Nähe gerückt ist, oder sie muß diese Ausnutzungsmöglichkeit durch produktive Anlagen selbst beschleunigt herbeizuführen suchen.[1]) Sie wird dadurch erstens die Zuwachsrente der Grundstücke, die sonst der Vorbesitzer erhalten hätte, durch den früheren Ankauf für sich erworben haben und den Wert nicht nur ihrer sondern der benachbarten Grundstücke insoweit erhöht haben, als die neuentstandenen wirtschaftlichen Verhältnisse dies sonst rechtfertigen Dies wäre der normale Verlauf jeder richtig berechneten Bodenspekulationsunternehmung in Berlin, der eine besonders preistreibende Eigenschaft nicht zugesprochen werden kann.

Für London liegen die Verhältnisse anders. Die großen Landlords an der Peripherie (analog den vorerwähnten Berliner Millionärfamilien) kommen bei der großen Ausdehnung Londons mit einer größeren Gesamtfläche in Betracht, ihr Einfluß vermehrt sich durch den Umstand, daß es einen eigentlichen Kleinbauernstand mit freehold-Besitz um London nicht gibt, so daß bei dem ganzen Areal um das Weichbild Londons herum fast ausschließlich mit Großgrundbesitz zu rechnen ist. Es kann eigentlich nur der Käufer oder Besitzer von Freehold in gleicher Weise mit dem Boden spekulieren wie der Berliner Bauspekulant, für die Bautätigkeit wird dagegen hauptsächlich Leasehold bereitgestellt, während sich der freeholder die Grundrente nach Ablauf der Lease reserviert. Der lease-holder kann nicht das Land, sondern nur die Verwertungsmöglichkeit des Landes zum Gegenstand der Spekulation machen, er kann nicht, ohne zu bauen, lease-hold längere Jahre liegen lassen, weil er von der etwa dann erzielbaren höheren Pacht die in den Wartejahren an den Landlord bereits ausgezahlten Renten plus den Zinseszinsen pro rata der verbleibenden Anzahl der Jahre der Gültigkeit der Lease abziehen müßte, ein Geschäft das für die Spekulation und überhaupt unlohnend wäre. Die Bodenwertsteigerung, welche nach Ablauf der lease sich herausstellt und das errichtete Gebäude, das bei der englischen Bauart aber nach 100 Jahren oft wenig Wert hat, bleibt beim Bodenbesitzer resp. seinen Erben und stellt nicht einen durch Spekulation erworbenen, sondern den von Eberstadt als „natürlich" bezeichneten Wertzuwachs dar, das englische sogen. „unearned increment".

Es gilt sowohl für Berlin als für London, daß die Spekulation erst eine besondere Art der Nutzbarmachung finden mußte, um besondere Vorteile daraus ziehen zu können, welche nach verschiedenen Richtungen hin unwirtschaftlich, in Berlin außerordentlich verteuernd gewirkt hat. Hier hat es die Spekulation in der letzten Entwicklungsperiode fertig gebracht, die Bodenpreise über die wirtschaftlich vorliegende Berechtigung hinaus zu steigern, zum mindesten sich Mehrwerte, die erst für spätere Zeiten und die folgenden Besitzer berechtigt gewesen wären, vorweg

[1]) vgl. P. Voigts Bericht und A. Voigts Kritik über die Kurfürstendamm-Ges.

zu nehmen. Die private Bautätigkeit erlahmte an den teuern Bauobjekten des Hochbaues und scheute sich vor dem dazu notwendigen hohen Hypothekenkredit. Das Publikum zog sich von direkter Gewährung hypothekarischer Beleihungen immer mehr zurück, weil die Bauobjekte zu große Summen auf einmal erforderten, und lieferte dabei andrerseits durch den Ankauf von Hypotheken-Pfandbriefen seine Mittel selbst zur Unterstützung der Spekulation an die Banken aus. Da letztere dann vorwiegend dem spekulativen Großbetrieb der Mietshaus-Bauunternehmung gedient haben, da die Konkurrenz, welche die Feuerversicherungen sich untereinander machten, gewünschte Uebertaxierungen leicht ermöglichte, und da die neuen Normativbestimmungen für die preußischen Hypothekenbanken von 1893 die Taxe der zu beleihenden Häuser gänzlich in die Hand der Banken gelegt hatten, konnte von der Spekulation unter Benutzung aller dieser Umstände ein unsolides System herausgebildet werden, das schließlich zum Zusammenbruch der Spielhagenbanken 1901 führte. Von dieser großkapitalistischen Kreditorganisation sind sozusagen die Bauordnungen besiegt worden, der Kleinbau konnte dagegen nicht aufkommen, weil ihm eine solche Kreditorganisation als Vorbedingung für seine Entwicklung fehlte.[1])

Ich habe vorher behauptet, daß die Berliner Bodenspekulation den wirtschaftlich unberechtigten Wertzuwachs erst aus den Unternehmungsformen bei der Nutzbarmachung schöpfte, die Vorgänge erhellen aus folgender Darstellung. Wenn dem Spekulanten der unbebaute Boden (oder das zum Abbruch reife Haus in der Stadt) von einem Käufer abgenommen wird, der mit Hilfe einer mäßigen hypothekarischen Beleihung und einem genügenden eigenen Kapital eine volle Auszahlung zu leisten imstande ist, so kann ein unberechtigter Wertzuwachs von Spekulanten nicht erzielt werden. Die Spekulation hat daher mit Hilfe der Hypothekenbanken die eigentliche Bautätigkeit zahlungsunfähige Leute ausüben lassen, deren Vorteile in der teilweisen Verwendung der Baugelder für ihren Lebensunterhalt lag und verfuhr dabei folgendermaßen: Auf das Grundstück wurde zunächst die Kaufgelderhypothek, da keine Anzahlung geleistet wurde, in voller Höhe des Preises, den der Spekulant bestimmte, eingetragen, d. h. eines Preises, bei dem die ganze spätere Nutzungsmöglichkeit vorweg genommen war. Zuweilen ließ der Bodenverkäufer auch noch einen weiteren Kapitalbetrag hinter die Baugelderhypothek der Bank für sich eintragen, um ja nicht irgend eine mögliche, spätere Werterhöhung des bebauten Grundstücks sich entgehen zu lassen, oder um auf alle Fälle bei schließlicher Subhastation das Grundstück *mit dem Gebäude* sich für seine Hypotheken zu sichern, die Baukosten also glatt zu sparen. *In dieser Methode hauptsächlich lag das preistreibende Element der Berliner Spekulation.* Hinter der Kaufgelderhypothek folgte die Eintragung der Baugelderhypothek für die Bank in voller Höhe, bevor irgend eine Baurate gezahlt wurde. Dadurch sicherte sich die Bank zwar insofern, als sie die Baugelderraten nur zahlte, wenn der Bau wirklich entstand, ob das Geld aber zur Bezahlung des Baues verwendet wurde kam nicht in Betracht. Dieses Bankbaugeld ist in vielen Fällen von vornherein garnicht in Höhe der zur Fertigstellung des Baues erforderlichen Kosten gewährt worden, wenn der Bodenverkäufer nämlich die Höhe der Kaufgelderhypothek d. h. des Gegenwerts für den Boden so bemessen hatte, daß die Bank sich nicht mehr für gesichert hielt. Der ursprüngliche Bodenbesitzer hatte sich dann nicht nur an der späteren Nutzungsmöglichkeit, sondern auch noch an der Arbeit und den Lieferungen der Bauleute, (die sein Strohmann, der Bauunternehmer, nun zu betrügen ge-

[1]) vgl. Paul Voigt, Hypothekenbanken und Beleihungsgrenze Berlin 1899 und Bericht von Goldschmidt vom Verein Berl. Grundstücksmakler Int. Wohn.-Kongreß Frankfurt S. 401.

zwungen war, da er nicht genügende Mittel besaß), bereichert. Die Bauleute und Lieferanten haben zwar das Recht (§ 648 B.G.B.) ihre Forderungen ebenfalls hypothekarisch eintragen zu lassen, eine Sicherung liegt darin aber nicht, wenn die Vorbelastung bereits den Gesamtwert übersteigt. In den neunziger Jahren pflegte bei den Bauunternehmungen, welche von den Spekulanten ausgingen, mindestens einer der vorgeschilderten Mißbräuche vorzuwalten, zuweilen alle, so daß der Bauschwindel im Dienste der Spekulation an der Tagesordnung war. Diese mißbräuchlichen bodenverteuernden und wirtschaftlich schwer schädigenden Formen der Spekulation könnten in mancher Hinsicht unterbunden werden, die Möglichkeit einer Anfechtung der Kaufgelderhypothek in der Höhe desjenigen Betrages, der den Gesamtwert des bebauten Grundstücks einschließlich der hypothekarisch eingetragenen Forderungen der Bauleute übersteigt, (falls es zur Subhastation kommt) wodurch die Preistreiberei über die wirtschaftlich berechtigte Grenze hinaus und die Schädigung der Bauleute verhindert wäre, ist bereits durch Dr. Raatz [1]) nachgewiesen worden.

Paul Voigt hat über die Hypothekenbelastung zum Verhältnis des gemeinen Werts nachgewiesen, daß die ersten Hypotheken, meistens Bankhypotheken, in den neueren Straßen durchschnittlich $^3/_4$ des gemeinen Werts ausmachten, einzelne 90, 95 bis 100,2 %. Bei den in Grunewald auf Spekulation gebauten Mietvillen betrug die Belastung in 5 Fällen 75,5 bis 83 % in einem Fall 99,6 % in einem weiteren sogar 116 %. Es ist klar, daß die Hypothekenverzinsung den weitaus größten Teil des Mietsertrages verzehrte und es der äußersten Anspannung des Hochbaues bedurft hat, um überhaupt eine volle Verzinsung zu ermöglichen. Daß aber auch ohne die intensive Bauart die Verwertungsmöglichkeit zum Spekulationsobjekt gemacht werden kann sehen wir wenn auch in anderer Weise in London. Allerdings ist dort die Uebertragung von Grundstücken sehr erschwert und daher verhältnismäßig nie so lebhaft gewesen wie in Berlin, wodurch bereits ein mitverteuerndes Moment entfällt. Die Landhäuser werden meist von kleinen Privaten besessen und die „professional speculation" ist keine nach groß angelegten allgemeinen Plänen arbeitende, sondern durch lokale Verhältnisse begrenzt. Das Hypothekenwesen ist wenig entwickelt, die Building Societies verleihen zwar Geld ähnlich wie die Hypothekenbanken, die engliche Hypothek (mortgage) aber gibt dem Gläubiger einen bedingten Eigentumstitel an dem Grundstück selbst, Beleihungsmanipulationen wie die oben geschilderte sind daher nicht gut möglich. Der Spekulation sind deshalb für London nicht so kompliziert entstandene und weitreichende Einflüsse auf die Londoner Bodenpreise zuzuschreiben, immerhin bestehen Auswüchse auch hier. Der Town Holdings Jahresbericht der County of London 1892 S. 32 u. 33 konstatiert aber ausdrücklich, daß baureifes Land nicht vom Markt zurückgehalten wird, im Gegenteil es geschehe häufiger, daß die freehold Eigentümer weniger kapitalkräftigen Bauunternehmern noch das Baugeld selbst vorschössen. Für die Peripherie ist wegen der Verteilung des gesamten Freehold-Besitzes in den Händen weniger Großgrundbesitzer, eine Fernhaltung des Bauterrains vom Markt in großem Maßstabe eher denkbar. In den Geschäftsvierteln der innern Stadt finden wir die analoge Erscheinung der abnorm hohen Boden- und Grundstückspreise wie in Berlin, es ist aber auch hier nicht eigentlich die Bodenspekulation, sondern es sind Gewerbe und Handel, welche vermöge ihrer hohen Leistungsfähigkeit und infolge der Konkurrenz, welche die Betriebe sich untereinander machen, die Preise bestimmen. Zum Beweise diene folgendes Beispiel. In den Jahren 1894 bis 1898 waren die Grundstückspreise infolge von Ankäufen der Brauer- und

[1]) Entwurf eines Gesetzes betreffend die Sicherung der Baugläubiger Berlin 1903.

Brennersyndikate enorm gestiegen und es wurden dadurch ungefähr 90 % aller sogenannten licensed houses, d. h. solcher Häuser, für die Lizens zum Schankbetrieb erteilt war, unter Kontrolle der genannten Syndikate gebracht. Seither sind die hohen Preise verschwunden. Die Brauer und Brenner haben das größte Interesse, um an den Steuerabgaben sparen zu können, den Wert der Grundstücke niedrig zu halten; sie erteilen daher billige „leases", zahlen deshalb weniger Steuern und schlagen den Ausfall der Pacht auf die Preise, welche der Pächter für Bier und Branntwein zahlt, auf. Man sieht hier deutlich, wie die hohen Grundstückspreise durch die Spekulation im Handel mit Bier und Spirituosen, nicht durch Bodenspekulation an sich hervorgerufen waren.

Den mittellosen Strohmann als Bauunternehmer für den Großgrundbesitzer gibt es in London ebenfalls, typischer ist dagegen der mit nicht genügenden Mitteln arbeitende Bauspekulant (jerry builder), dessen Schädlichkeit hauptsächlich darin besteht, daß er um die hohen Baugelderzinsen aufbringen zu können, schlecht baut und minderwertiges Material (jerry work) verwendet. Der Einfluß der Spekulation tritt hier also weniger in den hohen Mietspreisen zutage, als in der Tendenz durch minderwertige Bauart die Baukosten zu verringern. Bevor ich aber auf die Baukosten in England eingehe, will ich über die Baukostenfrage überhaupt berichten.

F. Stein[1]) macht darauf aufmerksam, daß die Baukosten in die Herstellungskosten des Gebäudes (die „technischen" Baukosten) in Kosten für Straßenabtretung, Herstellung und Unterhaltung, Kanalisationsbeiträge, Steuern und sonstige Lasten, schließlich in die aus finanziellen Operationen, Aufnahme von Baugeld und Hypotheken, herrührenden Kosten zerfallen. Die Abhängigkeit der Baukosten von baupolizeilichen Vorschriften, sowie von den Wohnansprüchen, die sich auf seiten aller Bevölkerungsklassen gesteigert haben, von der reicheren Ausstattung der Häuser im äußeren, von den Lohnerhöhungen, die einen wesentlichen Teil (bis $^2/_3$ der Baukosten) ausmachen, von den teuer gewordenen Materialien, ist nicht zu bestreiten und die Zusammenfassung aller dieser Faktoren ergibt eine stetige Gesamtsteigerung der Baukosten. Jäger scheint allerdings anzunehmen,[2]) daß die Steigerung der Löhne, die er nur mit 20—30 % annimmt, und der Materialien durch das Sinken des Bauunternehmergewinns und geschicktere Bauausführung ausgeglichen wird, und daß die Baukosten nur insoweit Ursache der Mietssteigerung sind, als sie einer besseren Wohnungsproduktion für gestiegene Ansprüche entsprechen. Dies hieße die Bedeutung der erhöhten Baukosten für die Mietspreise doch sehr unterschätzen und er gibt auch a. a. O. wenigstens zu, daß die vermehrten behördlichen Anforderungen und öffentlich-rechtlichen Belastungen zweifellos eine allgemeine Ursache des Steigens der Mieten sind.

Professor Eberstadt[3]) konstatiert eine erhebliche Steigerung der Preise der Baumaterialien, Ziegelsteine, Eisen, Bauholz und ebenso der Löhne infolge allgemeiner Verteuerung der Lebenshaltung. Den letzteren weist er deshalb eine besondere Rolle zu, weil die Ersparnis durch modernen maschinellen Betrieb bei der Bautechnik in viel geringerem Umfange anwendbar, ist als bei anderen Gewerben. Er räumt der Steigerung der Baukosten eine naturgemäße Berücksichtigung bei der Erörterung der Ursachen der Mietserhöhung ein und betont auch mit Recht, daß jede Art des Hausbaus in gleicher Weise durch die Steigerung der Materialpreise und Arbeitslöhne betroffen wird. Während ferner die Belastungen durch administrative und polizeiliche Vorschriften auch nach seiner Meinung von erheblicher Be-

[1]) Bericht VI. Int. Wohn. Kongr. S. 61.
[2]) Die Wohnungsfrage B. I. S. 91.
[3]) Int. Wohn. Kongr. Bericht S. 85 ff.

deutung für die Grundstückswerte sind, Straßen und Pflasterungskosten, baupolizeiliche Beschränkungen und Anforderungen eine Verteuerung der Mieten (besonders auch wegen der schematischen Behandlung seitens der Behörden) verursachen, lehnt er doch ab, daß die Baukostenfrage eine entscheidende Bedeutung für die Wohnungsfrage habe, weil heutzutage das fertige Haus ein Handelsobjekt sei, dessen Fertigstellung nicht das Ende, sondern erst den Beginn der Wohnungsfrage bedeute.

Den Inhalt der Wohnungsfrage bilde nicht die Häuserproduktion, sondern der Häuserhandel, Mietssteigerung, Überfüllung und Überschuldung. Die Ausgestaltung des Grund und Bodens sei bestimmend für die Form des Hausbaues, die Frage wieviel die Baukosten des Hausbaues betragen, komme fast gar nicht in Betracht, sondern die wie es im Handel stehe.[1]) Bezüglich der Verschuldung bezw. der Einwirkung des Zinsfußes führt Eberstadt aus, daß bei steigendem Zinsfuß nicht der Wert des Grundstücks fällt, wie man erwarten sollte, sondern daß die Mieten erhöht werden. Auch rechnet er damit, daß der übliche billigste Zinsfuß von $3^1/_2$" „ der Vergangenheit angehöre und 4" „ für pupillarische Hypotheken in bester Stadtgegend gezahlt werden müßten, eine Verteuerung, die lediglich den Mieter treffe.

Hiergegen ist zu bemerken, daß Eberstadt im Jahre 1902 wohl unter dem Eindruck der Folgen der letzten Krise geurteilt hat. Daß in solchen Zeiten die Erhöhung des Zinsfußes auf die Mieter zeitweilig abwälzbar sein kann, muß zugegeben werden, auf die Dauer aber ist dies nicht möglich, es tritt dann allmählich eine Regulierung der Werte nach dem neuen Zinsfuß ein. Bezüglich der Höhe des Zinsfußes hat er sich geirrt. Erstens sind rein $3^1/_2$%ige Hypotheken nie die Regel gewesen, ein kleines Agio über dem Normal-Zinssatz der Staatspapiere ist für die Festlegung des Geldes stets gezahlt worden, die einzelnen Abschlüsse schwanken in den günstigsten Zeiten zwischen $3^9/_{16}$" „ und $3^3/_4$" „, während bei den allgemein hohen Zinssätzen während der Krise kurzfristige Beleihungen schwer oder nur zu hohen Zinssätzen, 4" „ige dafür aber langfristige Hypotheken leichter zu haben waren, weil man an dem zweifellos wieder sinkenden Zinsfuß für die späteren Jahre durch rechtzeitigen Abschluß zu verdienen erwartete. Diese Erwartung hat sich entgegen der Eberstadtschen Ansicht erfüllt. Bei hohen Zinssätzen hatte der Hausbau gestockt, weil man befürchtet hatte, die höheren Zinsen würden auf die Dauer nicht auf die Mieter abwälzbar sein, die Eberstadtsche Ansicht, daß der hohe Zinsfuß ohne weiteres auf die Mieter abwälzbar sei, ist also durch die letzte Krise nicht bestätigt worden.

Professor Baumeister, Karlsruhe[2]) bezeichnet als Bauart die gemeinsame Wirkung von Löhnen, Materialpreisen und Ausstattung und berechnet (unter Berücksichtigung, daß nur ein Teil der Baufläche eines Grundstücks gemäß der Höhe des Gebäudes bebauungsfähig ist), bei durchschnittlich billigster, mittlerer und teuerster Bauausstattung die Verhältniszahlen der Baukosten per qm nach den Geschossen

Zahl der Geschosse	Baukosten per qm Hausgrundriß bei			Verhältniszahlen der Baukosten	
	billigster,	mittlerer, Bauart	teuerster	per qm Grundriß	per qm Wohnfläche
1	60	120	210	1.00	0.67
2	90	190	320	1.53	0.61
3	120	240	420	2.00	0.57
4	150	300	500	2.42	0.54
5	170	350	570	2.80	0.51

[1]) a. a. O. S. 86.
[2]) Bericht VI, Int. Wohn. K.S. 103 ff.

Er zerlegt ferner den Herstellungsaufwand in die beiden Posten Bauplatz und Baukosten, auf Arbeiterwohnungen mit 3 Zimmern angewendet

Zahl der Geschosse	Bauplatz per qm Wohnfläche	Baukosten per qm Wohnfläche
1	$0.93.^{5} = 4.65$ Mk.	$0.67.^{60} = 40.—$ Mk.
2	$0.67.^{12} = 8.04$ „	$0.61.^{60} = 36.60$ „
3	$0.57.^{19} = 10.83$ „	$0.57.^{60} = 34.20$ „
4	$0.50.^{25} = 12.50$ „	$0.54.^{60} = 32.40$ „
5	$0.45.^{32} = 14.50$ „	$0.51.^{60} = 30.60$ „

und kommt zu dem Schluß, daß (da auf Grund der Notizen in den Baukalendern die Anzahl der Geschosse die Baukosten bei jeder Bauart ungefähr gleichmäßig beeinflußt) die zunehmende Zahl der Geschosse den Aufwand für den Bauplatz in demselben Maße steigern, wie die Baukosten sinken d. h. bei der Voraussetzung, daß die Miete (die Verzinsung) bei allen Wohnformen auf den qm der Wohnfläche gleich gestellt ist. Während aber der Bauplatz des einstöckigen Hauses weit vor der Stadt $^{1}/_{10}$ der Gesamtkosten ausmacht, nimmt er bei fünfstöckigen Mietskasernen $^{1}/_{3}$ in Anspruch, deswegen sei die Wohnungsfrage vorzugsweise eine Bodenfrage und ihr sei mehr Gewicht als der Baukostenfrage beizulegen, während beide im wesentlichen von der Bauordnung abhängen.

Prof. Pohle[1]) hingegen ist der Meinung, daß die Mietspreis-Erhöhungen zu einem sehr wesentlichen Teile ihre Wurzel in dem Anwachsen der Gebäudewerte haben. Der Gebäudewert habe sich analog dem Bodenwert seit Mitte des letzten Jahrhunderts verdoppelt, wie die Feuertaxen ausweisen; die Löhne für einen Maurer seien von 2—2.50 Mk. auf 4—6 Mk. pro Tag gestiegen. Genaueres zeigen Vergleiche der Löhne aus den Jahren 1868—1870 und 1901. Die ersteren pro Tag = 100 gesetzt ergeben für 1901 folgende Sätze:

für einen Maurerpolier	234—263
„ „ gewöhnlichen Maurer	380—439
„ „ Handlanger	351—429
„ „ Steinmetz	200—333
„ „ Zimmermannsgesellen	251—318

Dabei habe sich die Arbeitsleistung keineswegs entsprechend erhöht noch hätte die Produktionstechnik im Baugewerbe wesentliche Fortschritte aufzuweisen.

Es müßte ferner bei der Beurteilung der Verteuerung der Häuser die bessere Ausschmückung der Fassaden, Bemalung der Hausflure, Verbreiterung der Treppen, Verbesserung der Beleuchtungs- und Heizungsanlagen, allgemeine Verwendung der Tapeten, endlich die Erhöhung der Kanalisations- und Straßenbaukosten berücksichtigt werden. Ins Gewicht falle hierbei noch der Umstand, daß die durchschnittliche Wohndichtigkeit ständig abgenommen habe. Pohle hat sich hauptsächlich auf die Ausführungen und Berechnungen A. Voigts[2]) gestützt, der seine Untersuchungen mit dem Schlagwort geschlossen hat „die Wohnungsfrage ist eine Baukostenfrage". A. Voigt führt aus, schon Friedrich der Große hätte das Bestreben gehabt, durch vorzugsweisen Fachwerkbau die Gebäude in Berlin zu verbilligen. Seit Beginn des 19. Jahrhunderts haben sich nicht nur die Herstellungskosten gleicher Qualität, sondern auch die Qualität der Häuser selbst hat sich sehr gewandelt. Der Zuwachs erhelle aus der Vergleichung der Gesamtwerte der bebauten Grundstücke 1830 238 Mill. Mark bei 221 Mill. Mark oder 93 % Gebäudewert, und 1898 5950 Mill. Mark bei 3832 Mill. Mark oder 64 % des Gebäudewertes. Nur in den Spekulationsperioden 1850—58 und 1865—1875 trete das Wachstum des Gebäudewerts zurück.

[1]) Bericht I d. W.K. S. 171 ff.
[2]) Der Einfluß der Baukosten auf die Mietspreise Bd. 95 V. f. Soz. Pol. S. 339.

P. Voigts Tabelle [1]) über die Steigerung des Gebäudesteuer-Nutzungswerts

Steuerjahr	Gebäudesteuer-Nutzungswert Mk.	Auf den Einwohner entfallender Anteil desselben Mk.
1865	20.008	40
1880/1	97.387	80
1886/7	119.166	70
1896/7	826.788	156
1898/9	977.250	149

beweise nichts für den Zusammenhang zwischen Mieten- und Bodenpreisen. Abgesehen davon, daß der Gebäudesteuernutzungswert nicht zu allen Zeiten dem Mietsertrage gleich oder proportional anzunehmen sei, könne man nicht erkennen, wieviel von der Mietssteigerung auf die erhöhten Baukosten und auf die allgemein komfortablere Bauweise komme.

Ohne auf A. Voigts Berechnungsarten des durchschnittlichen Grundstückswerts (S. 345, 348 a. a. O.) und der Herstellungskosten pro 1 qm Wohnfläche für die Jahre 1864—1895 (S. 351 a. a. O.) einzugehen, verdienen seine Ausführungen [2]) deswegen Beachtung, weil er besondere Preisregeln statistisch nachzuweisen versucht hat, deren Richtigkeit zu prüfen hier allerdings zu weit führen würde. Einige seiner Konstatierungen jedoch sind geeignet, Aufsehen zu erregen. S. 220 u. 221 stellt er z. B. fest, daß bei einem hohen Bodenpreis von 130 Mark pro qm im Durchschnitt (wie etwa um 1898 in der teuersten Straße Charlottenburgs) der Quadratmeter Wohnfläche bei einem 5stöckigen Wohnhaus in besserer Ausführung auf 89—110 Mark zu stehen kommt. Um diesen Herstellungspreis würde man weder ein kleines Wohnhaus mit bloßem Erbgeschoß noch selbst ein Gebäude mit Obergeschoß ausführen können, und es sei hieran nicht der hohe Bodenpreis schuld. Man könne diesen sogar ausschalten, indem man annehme, daß der Boden für Kleinbauten unentgeltlich zur Verfügung stände; es würde dann der bloße Bau pro qm Wohnfläche in besserer Ausführung beim einstöckigem Haus immerhin noch 110—150, beim zweistöckigen 82—115 Mark kosten, man müßte also zu einer erheblich schlechteren Bauausführung greifen, wenn überhaupt ein- und zweistöckige Bauten bei sehr niedrigen Bodenpreisen mit den modernen Großbauten bei hohen Bodenpreisen konkurrieren sollten. Daraus folgert er, daß die Kleinbauten früherer Jahrzehnte und Jahrhunderte ihre Existenz nicht den billigen Bodenpreisen, sondern den niedrigen Baukosten zu verdanken hatten.

Wenn es nun auch A. Voigt gelungen ist, darauf aufmerksam zu machen und nachzuweisen, daß die Baukosten einen viel erheblicheren Anteil an den Mietspreisen haben als vor seinen Untersuchungen angenommen wurde und daß sie besonders bei der Frage, ob Hoch- oder Kleinbau für die Großstadt billiger durchführbar sind, zugunsten des Hochbaus sprechen, so hat er damit doch nicht bewiesen, daß der Einfluß der Bodenpreise auf die Mieten so gering ist, wie seine sehr überzeugend verfaßten Untersuchungen es dartun wollen. Er hat im wesentlichen auf tatsächlichen Verhältnissen fußend festgestellt, daß die Baukosten ebenso wie die Bodenpreise erheblich gestiegen sind, daß bei den augenblicklichen Mietspreisen das verteuernde Moment bei Anwendung von Kleinbau mehr in den Baukosten liegen würde, als in den Bodenpreisen, und daß bei Hochbau sich die Baukosten zwar auch verbilligend verteilen lassen, aber nicht in demselben Maße wie die Bodenpreise.

---

[1]) P. Voigt, Grundrente u. Wohnungsfrage in Berlin S. 195.

[2]) Die Bodenbesitzverhältnisse, Das Bau- und Wohnungswesen in Berlin und seinen Vororten Bd. 94, V. f. Sozialpolitik S. 220 ff.

Es ist aber zu beachten, daß unter Baukosten Aufwendungen mit einberechnet werden, welche einmalige Kapitalsanlagen nicht nur für dieses jetzt erbaute Haus, dessen Baukosten in den Kreis der Untersuchung gezogen sind, ausmachen, sondern auch für jedes auf derselben Stelle nach Abbruch des alten zu bauende Haus (z. B. Kanalisationsanschlüsse, Straßenbaubeteiligung).

Hätte A. Voigt seine Untersuchungen auf die Londoner Verhältnisse besonders mit Rücksicht auf die dortigen neueren Hochbauten gestützt, so wäre er wohl noch überzeugter zu seinem Satz gekommen, die Wohnungsfrage sei eine Baukostenfrage, andrerseits würde er manche seiner Preisregeln einschränken müssen. Da nach allgemeiner Annahme die Londoner Bodenpreise nicht so hoch sind, wie die Berliner, so müßte A. Voigt, falls aus seinen Untersuchungen sich feste Prinzipien folgern lassen, zu dem Schluß kommen, daß für London die Baukosten in noch höherem Maße ausschlaggebend für die dortige Wohnverteuerung sind, wie für Berlin. Dem wird jedoch von Aldridge widersprochen, die Baukosten könnten auf keinen Fall einen Maßstab für die Mieten bilden, denn bei gleichen Baukosten finde man die verschiedensten Mietspreise je nach den Bodenwerten.[1])

Aldridge schätzt im übrigen die Verteuerung der Baukosten in England im Laufe der letzten 25 Jahre auf 25—30 % d. h. etwa ebenso hoch wie die der Bodenpreise.

Die im Vergleich mit Berliner Verhältnissen mäßige Verteuerung erklärt sich wohl daraus, daß die englischen Löhne früher auf ein höheres Niveau kamen, daß ein Teil der Baumaterialien (Holz), der importiert werden mußte, stets relativ teuer war, daß die äußere Ausstattung der Häuser und auch der innere Bau sehr einfach geblieben sind und daß die behördlichen Anforderungen und die Beiträge zu den Straßenanlagen viel geringer sind als in Berlin. Wenn A. Voigt weiter folgert, daß der Einfachheit der Bauart und Niedrigkeit der Baukosten entsprechend und sich gewissermaßen danach richtend, in England die Bodenpreise und Mieten sich ebenfalls auf einem niedrigen Niveau halten mußten,[2]) so scheint dies eine mehr gefühlsmäßig begründete Folgerung zu sein.

Wenn wir die Mieten vorläufig außer Acht lassen, so zeigt sich auch in London, wie die Bauweise sich häufig nach den Bodenpreisen einzurichten gezwungen ist, womit hier nicht behauptet werden soll, daß es nicht auch wirtschaftliche Verhältnisse gibt, bei denen sich die Bodenpreise nach den Baukosten richten. Es kommt dabei praktisch nur auf eine Kalkulation an und welches Moment dann schließlich das Übergewicht hat, bestimmen die sonstigen wirtschaftlichen Umstände. Wenn in einer Gegend Londons der Bodenpreis sehr hoch ist, so wird man dort keine Arbeiterhäuser bauen können oder man wird, wenn unbedingt dort Arbeiter untergebracht werden müssen, die Baukosten pro Wohnung möglichst niedrig zu gestalten suchen und zu Hochbau übergehen wie dies in London tatsächlich geschehen ist. A. Voigt selbst hat sehr richtig ausgeführt, daß der Hochbau auch die Baukosten pro Wohnung durch Verminderung des Anteils der Kosten für die einzelne Wohnung an der Straßenfrontlänge und sonstige Verteilung einmaliger Anlagen auf mehrere Wohnungen verbilligt,[3]) daß aber die Ersparnis am Bodenpreis durch Hochbau eine bedeutendere ist, scheint ganz besonders aus den Londoner neuesten Maßnahmen hervorzugehen, deren Tendenz Hochbau bei teuerem Boden und Hinausverlegung des Kleinbaus in die billigen ländlichen Gegenden um die Stadt ist.

---

[1]) Bericht VI Int. Wohn.-Kongresses S. 522.
[2]) Der Einfluß der Baukosten auf die Mietspreise Bd. 95 V. f. Soz. Pol. S. 359.
[3]) Bd. 94 Verf. für Soz. Pol. S. 216.

A. Voigt mag auch darin recht haben, daß sanitäre und ästhetische Gründe bei der Veränderung der Bauart ebenfalls mitsprachen es hieße aber den Hauptgrund geradezu übersehen, wenn man eine so wesentliche Umformung der ganzen Bauweise vorzüglich auf diese Gründe und nicht auf die hohen Bodenpreise zurückzuführen wollte. Daß man in London den Hochbau sanitär für besser hält, als die zusammengerückte Form des Kleinbaus in den Arbeiterviertels ist schon vorher berichtet.

Das Verhältnis der Baukosten zu den Bodenpreisen in London ist sehr wenig kontrollierbar, einmal der verschiedenen Bauarten wegen und dann weil die rechtliche Form des Besitzes (die Dauer der Lease) bei jedem einzelnen Grundstück berücksichtigt werden müßte. Die Zahlen, welche aus Landerwerbungen und Neubauten der Countybehörde vorliegt, sind ebenfalls nicht recht geeignet, ein klares Bild zu geben, sie enthalten hin und wieder abnorme Proportionen, indessen ist nach den Angaben des Berichts des „County Council" von 1902 3 S. 40 das am häufigsten vorkommmende Verhältnis durchschnittlich das von 1 des Bodenwerts zu 5 der Baukosten.

Das große Areal um London und die Leichtigkeit der Ausdehnung der Bautätigkeit bei minderwertiger Bauart über weite Flächen hat eine allgemeine Niedrighaltung der Preise im weiteren Umkreise um London gezeitigt. Dorthin ihre Wohnungen zu verlegen reichen die Mittel, die der Arbeiter für Fahrten aufwenden kann, meistens doch nicht aus. Die Bestrebungen der Behörden in neuester Zeit gehen allerdings dahin, mit Hilfe der Verkehrsmittel-Gesellschaften den besseren Arbeiter (in 2—3 Zimmer-Cottages) in diesen Rayon zu dezentralisieren, der Erfolg wird abzuwarten sein. Für den Mittelstand dagegen ist dort billige Wohngelegenheit vorhanden, die Mieten oder Pachten für 4, 5 und 6 zimmrige Cottages betragen durchschnittlich die Hälfte bis $^3/_4$ der Mieten, die Leute in ähnlicher Vermögenslage in Berlin für Etagenwohnungen mit der gleichen Anzahl Zimmer zu zahlen haben.

Einen großen Einfluß auf die Baukosten übt ferner die Bau- und Wohnweise aus, je nachdem dieselbe allgemein eingeführt und im Gebrauch ist, oder nur ausnahmsweise zur Anwendung kommt. Die verhältnismäßig wenigen Etagenmietshäuser für die besseren Klassen im Innern Londons weisen z. B. alle viel höhere Mietspreise für Etagenwohnungen (flats) als die gleichen Wohnungen in Berlin und als die Cottages in den Außendistrikten mit der gleichen Zimmerzahl auf, während man doch mit Bezug auf die letzteren annehmen könnte, daß die verschieden höheren Bodenpreise sich durch Hochbau im Innern ausgleichen sollten. Man ist eben auf Etagen-Wohnhäuser mit Ornamentik, breiten Aufgängen und Treppenfluren, Parkettfußböden, reichem Zimmerdecken- und Wandschmuck in London nicht eingearbeitet, und solche Aufwendungen erfordern meistens auch die Verwendung von teuerem importierten Material.

Daß aber auch bei einfachster Bauart des fünf Stock hoch gebauten Massenmietshauses die Baukosten noch vorwiegend die Mieten verteuern können, beweisen die letzten Bauten der Peabody-Stiftung im Südosten Londons.

Die für ein Zimmer auf 2 sh. 9 d. und für zwei Zimmer auf 6 sh. 6 d. fest normierten Mietssätze für Leute mit ungefähr 22 Schilling Wochenlohn reichen zur Deckung der Verzinsung nicht mehr aus, da die Baukosten sich von 84 £ pro Zimmer 1883 auf 119 £ — 1889 und 138 £ — 1901 verteuert haben. Man hat durch das Herabsetzen der Steuern (rates und taxes) für diese Gebäude (durch besondere Parlamentsbeschlüsse) abzuhelfen gesucht.[1])

[1]) Jäger, Wohnungsfrage II S. 291.

Für den Typus eines fünfstöckigen Arbeitermietshauses für 400 Personen mit einem Normalmietssatz von 2 sh. 9 d. bis 2 sh. 10 d. wöchentlich pro Wohnraum ist das finanzielle Budget von Robert Williams, Mitglied des Londoner „County Council" mitgeteilt worden.[1]) Es wird hier in den Hauptposten wiedergegeben:

Die Brutto-Mietseinnahme beträgt:			£ 1456.0.0
Die Ausgaben bestehen aus:			
Steuern (ca. $^1/_4$ des Brutto-Mietsertrages		£ 330.12.10	
Verzinsung von £ 1620 Bodenpreis			
£ 16750 Baukosten			
zusammen £ 18370 zu 3 %		£ 551.2.0	
Amortisation in 59 Jahren mit $2^1/_2$ % p. a.		£ 139.9.9	
Gas-, Wasserversorgung und sonstige Unterhaltungs- sowie Verwaltungskosten		£ 434.15.5	
	Total	£ 1456.0.0	£ 1456.0.0

Die Baukosten erfordern an Verzinsung (mit dem zehnfachen Betrage des Bodenwerts angesetzt), fast ein Drittel der Mieten (es handelt sich um projektierten Hochbau auf möglichst billigem Terrain außerhalb und nicht um Sanierungsbauten der County im Innern der Stadt). Das wichtigste an den beiden letzten Beispielen ist jedoch, daß sie uns vor Augen führen, wie die behördlichen praktischen Maßnahmen der Wohnungsversorgung der Arbeiterbevölkerung in London in ein Stadium geraten sind, in dem nicht unter allen Umständen und mit großen pekuniären Opfern Wohngelegenheit geschaffen wird, wie wir es bei der Sanierungsbautätigkeit gesehen haben, es wird vielmehr ein den Arbeiterwocheneinkommen unter Berücksichtigung der Abgaben an Steuern und Ausgaben für Fahrt angepaßter Mietssatz pro Wochenraum zur Grundlage der Bauberechnung gemacht, und es kann und soll nur dann gebaut werden, wenn das Gesamtkalkül der Kosten damit in Einklang zu bringen ist. Es wird also damit ausgedrückt, daß es gleichgültig bleibt, welchen Anteil die einzelnen Ausgaben an dem Kostenanschlag haben, wenn nur nicht die Grenze, welche für die Gesamtausgaben gezogen ist, überschritten wird.

G. Hiermit berühren wir die Frage, inwieweit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der wohnenden Bevölkerung die Grundstückspreise und die Mieten zu bestimmen imstande ist.

Zurückkehrend zu den letzten Londoner Beispielen müssen wir weiter daraus entnehmen, daß erst dann eine Erhöhung der Mietssätze pro Wohnraum erwogen werden soll, wenn auf keine Weise das Kalkül bei den gegebenen Mietssätzen sich als praktisch durchführbar erweist, oder wenn die sonstige wirtschaftliche Lage des Arbeiters dazu berechtigt. Bei gesunder Entwicklung müßten diese beiden Momente zusammenfallen.

Inzwischen aber muß versucht werden, die Wirkung teurer Bodenpreise durch Anwendung andrer Bauart zu paralysieren, den Vorteil billiger Bodenpreise durch Landhausbau auszunutzen, praktisch und rechnerisch schwierig durchzuführende Bauten durch Steuernachlässe (vgl. den letzterwähnten Peabody-Bau), Ersparnis von Verwaltungskosten, Herabsetzung der Amortisationsraten oder des Zinsfußes, wie von Williams berichtet wird,[2]) zu ermöglichen. Andererseits bemerken wir überall, wie

[1]) Bericht 6. Int. Wohn.-Kongr. S. 566.
[2]) a. a. O. S. 567.

die Bodenbesitzer, Bauarbeiter, Materiallieferanten, sowie sie erkennen, daß günstige Vorbedingungen dies zulassen, ihrem Anteil an der Wohnungsproduktion den größtmöglichen Vorteil zuzuwenden versuchen.

Dieses klare Bild von der Mitwirkung der bei der Wohnungsproduktion in Betracht kommenden Faktoren verwischt sich, sobald wir es unterlassen, von einem festen Mietssatze nach dem Einkommen des Mieters auszugehen.

Je nach dem Klima des Landes, dem Volkswohlstande, den Lebensgewohnheiten, den Sitten und Gebräuchen wird dieser Satz einen größeren oder kleineren Bruchteil des Einkommens ausmachen dürfen.

Ferner wird innerhalb eines Volkes, einer Stadt der auf die Wohnung zu verwendende Bruchteil des Einkommens bei den verschiedenen Vermögens- und Berufsklassen nicht derselbe sein.

Je größer das Einkommen ist, desto leichter ist es, hohe Ausgaben für die Wohnung durch Einschränkung der andern Ausgaben auszugleichen, bei kleineren Einkommen ist dies schwieriger, bei kleinsten vielfach unmöglich, ohne daß die für die wirtschaftliche Bedürfnisbefriedigung notwendigen Mindestforderungen in irgend einer Weise nicht erfüllt werden. Im allgemeinen jedoch wird die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Wohnungsbedürftigen ausschlaggebend sein.

Das primäre Moment für die Bodenpreise sind die Mieten oder der sonstige Ertrag, nicht der Bodenwert an sich. Der Bodenwert steht in Wechselbeziehung zu der technischen und wirtschaftlichen Benutzbarkeit. Jeder der Wohnungskategorien entspricht eine mehr oder weniger eng umschriebene Zahlungsfähigkeit der Mieter für eine bestimmte Höhe der Mieten, jedem geschäftlichen Zwecke eine mehr oder minder bestimmte Rentabilität des betreffenden Unternehmens; nicht weil der Bodenwert steigt, steigen die Mieten, sondern weil ein höherer Mietsertrag zu erzielen ist, stellen sich die Bodenwerte auf die dem Ertrag entsprechende Höhe.

Dr. Stein[1]) stützt diese Meinung ebenfalls. Der Boden finde seinen ausschließlichen Wert, das Haus den wesentlichsten Teil seines Wertes in ihrer Natur als Rentenquellen, ihr Ertrag, der mögliche oder tatsächliche, bestimme ihren Wert; die Miete regele den Bodenwert, sei aber selbst bestimmt durch Angebot und Nachfrage.

Professor Fuchs[2]) hat gleichfalls festgestellt, daß der Preis des unbebauten Bodens sich nach seiner Ausnutzungsmöglichkeit in letzter Linie richtet, er unterscheidet aber natürliche d. h. allgemein wirtschaftliche und künstliche Momente und weist den letzteren, nämlich den Bauordnungen, dem Bebauungsplane und der Spekulation ausschlaggebende Bedeutung zu, ein Standpunkt, den, wie wir sahen, besonders Eberstadt und Paul Voigt verfechten.

Im Gegensatz zu letzteren meint Prof. Pohle,[3]) es sei anzunehmen, daß die Verbesserung der Einkommensverhältnisse im allgemeinen noch schneller vor sich gegangen ist, als das Teurerwerden der Wohnungen. Er bezieht sich auf vergleichende Untersuchungen, die in Leipzig 1885 und 1900 darüber angestellt sind, welchen Anteil am Einkommen die Miete habe. Die Tabellen ergaben eine Abnahme dieses Anteils.

Die vorstehenden Ausführungen sind sowohl für Berlin als für London anwendbar. Daß in London allgemein ein geringerer Bruchteil des Einkommens

---

[1]) Bericht 1. dtsch. Wohn.-Kongreß S. 430.
[2]) a. a. O. S. 616.
[3]) S. 174 1. dtsch. Wohn.-Kongreß.

auf die Miete resp. das Wohnhaus verwandt wird als in Berlin erklärt sich einesteils daraus, daß die Leistungsfähigkeit der Mieter durch die hohen Steuerzuschläge (rates) bereits in anderer Weise ziemlich angespannt ist, andernteils aber auch aus den klimatischen Verhältnissen, aus Wohnsitte und Brauch, aus der äußerlich schmucklosen Art der Häuser, wie aus den verhältnismäßig geringen behördlichen Anforderungen.

Die Bodenreformer pflegen den Zusammenhang zwischen Einkommen und Miete zu bestreiten, sie behaupten, daß Lohnsteigerungen sofort von den Mietssteigerungen absorbiert werden würden[1]) und somit nichts zur Lösung der Wohnfrage helfen könnten. Ihre Bestrebungen nach Umformung des Bodenbesitzes sind sozialpolitischer Natur, eine Einbeziehung derselben in wirtschaftswissenschaftliche Erwägungen zeitigt daher leicht Unklarheiten und gegensätzliche Auffassungen, wie überhaupt die Verquickung des wissenschaftlich zu erforschenden Wohnungsproblems mit der sozialpolitisch zu behandelnden Wohnungsfrage wohl die Hauptursache dafür ist, daß die Meinungen über die grundlegenden Fragen noch so weit auseinander gehen.

---

[1]) vgl. d. Damaschke, Bericht 1. dtsch. Wohn.-Kongreß S. 354 ff.

Spezialdruckerei für Dissertationen, Robert Noske, Borna-Leipzig.

Lebenslauf.

Ich, Hugo Kownatzki, Sohn des Gymnasialprofessors August Kownatzki und seiner Ehefrau Henriette geb. Voutta, bin am 9. April 1869 zu Tilsit geboren, evangelischer Religion.

Meine Schulbildung genoß ich auf dem Gymnasium meiner Vaterstadt, das ich 1889 mit dem Zeugnis der Reife verlies, um zunächst Kaufmann zu werden. Von 1894 bis 1898 studierte ich an der Berliner Universität Staatswissenschaften. Meine Lehrer waren die Herren Professoren Wagner, Schmoller, Sering, von Treitschke, Reinhold und Dr. Oldenberg, Dr. von Kaufmann, Dr. Jastrow, Dr. von Wenckstern, Dr. von Halle. Seither bin ich Leiter des Berliner Bureaus der englischen Anwälte Plunkett und Leader, London. Ein Aufenthalt von neun Monaten in Nordamerika sowie häufige Anwesenheit in London regten mich zu vorstehender Abhandlung an, welcher ich weitere Arbeiten auf wirtschaftswissenschaftlichem Gebiet folgen zu lassen gedenke.